



## PREZES RADY MINISTRÓW

Warszawa /elektroniczny znacznik czasu/

DKPL.WK.10.2.39.2020.JS(48)

RM-10-39-20

UD89

Pani Elżbieta WITEK  
Marszałek Sejmu

*Szanowna Pani Marszałek,*

na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej przedstawiam Sejmowi  
projekt ustawy o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa.

Jednocześnie informuję, że do prezentowania stanowiska Rządu w tej sprawie w toku prac  
parlamentarnych został upoważniony Minister Rozwoju.

*Z poważaniem,*

Mateusz Morawiecki  
Prezes Rady Ministrów

*/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/*

## U S T A W A

z dnia

### **o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa<sup>1)</sup>**

**Art. 1.** W ustawie z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1460, z późn. zm.<sup>2)</sup>) w art. 833 w § 6 po wyrazach: „dla sierot zupełnych,” dodaje się wyrazy: „mieszkaniowe, energetyczne.”

**Art. 2.** W ustawie z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. z 2019 r. poz. 1438, z późn. zm.<sup>3)</sup>) w art. 10 dodaje się § 6 w brzmieniu:

„§ 6. Nie podlegają egzekucji dodatki mieszkaniowe wypłacone na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133) oraz dodatki energetyczne wypłacone na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2020 r. poz. 833, 843 i 1086).”

---

<sup>1)</sup> Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego, ustawę z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji, ustawę z dnia 12 października 1990 r. o Straży Granicznej, ustawę z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych, ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, ustawę z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawę z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych, ustawę z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, ustawę z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń, ustawę z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów, ustawę z dnia 10 lipca 2015 r. o Agencji Mienia Wojskowego, ustawę z 9 października 2015 r. o wsparciu kredytobiorców, którzy zaciągnęli kredyt mieszkaniowy i znajdują się w trudnej sytuacji finansowej, ustawę z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, ustawę z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości, ustawę z dnia 8 grudnia 2017 r. o służbie ochrony państwa, ustawę z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania, ustawę z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw, ustawę z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych, ustawę z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw oraz ustawę z dnia 15 lipca 2020 r. o zmianie ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz niektórych innych ustaw.

<sup>2)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 1469, 1495, 1649, 1655, 1798, 1802, 1818, 2070, 2089, 2128 i 2217 oraz z 2020 r. poz. 288, 462, 875, 956, 1017 i 1086.

<sup>3)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 1495, 1501, 1553, 1579, 1798, 1901 i 2070 oraz z 2020 r. poz. 288.

**Art. 3.** W ustawie z dnia 12 października 1990 r. o Straży Granicznej (Dz.U. z 2020 r. poz. 305) w art. 98 w ust. 1 po wyrazach „spółdzielni mieszkaniowej” dodaje się przecinek oraz wyrazy „społecznej inicjatywie mieszkaniowej”.

**Art. 4.** W ustawie z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 865 z późn. zm.<sup>4)</sup>) w art. 17 w ust. 1 w pkt 44 po wyrazach „wspólnot mieszkaniowych,” dodaje się wyrazy „społecznych inicjatyw mieszkaniowych,”.

**Art. 5.** W ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2020 r. poz. 532 i 568) w art. 21 uchyla się ust. 4 i 5.

**Art. 6.** W ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2019 r. poz. 1186, z późn. zm.<sup>5)</sup>) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 3 pkt 3a otrzymuje brzmienie:

„3a) obiekcie liniowym – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, którego charakterystycznym parametrem jest długość, w szczególności droga wraz ze zjazdami, linia kolejowa, wodociąg, kanał, gazociąg, ciepłociąg, rurociąg, linia i trakcja elektroenergetyczna, linia kablowa nadziemna i, umieszczona bezpośrednio w ziemi, podziemna, wał przeciwpowodziowy oraz kanalizacja kablowa, przy czym kable zainstalowane w kanalizacji kablowej, kable zainstalowane w kanale technologicznym oraz kable telekomunikacyjne dowieszone do już istniejącej linii kablowej nadziemnej nie stanowią obiektu budowlanego lub jego części ani urządzenia budowlanego.”;

2) w art. 30:

a) ust. 5f otrzymuje brzmienie:

„5f. Do wykonywania robót budowlanych polegających na budowie lub przebudowie przenośnych wolno stojących masztów antenowych w przypadku, gdy inwestorem jest podmiot, o którym mowa w art. 29 ust. 8, można przystąpić w terminie 3 dni roboczych następujących po dniu doręczenia organowi administracji architektoniczno-budowlanej zgłoszenia, o którym mowa w ust. 1b.”,

b) ust. 5i otrzymuje brzmienie:

---

<sup>4)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 1018, 1309, 1358, 1495, 1571, 1572, 1649, 1655, 1751, 1798, 1978, 2020, 2200, 2217 i 2473 oraz z 2020 r. poz. 183, 288, 568, 695, 1065, 1086, 1106 i 1262.

<sup>5)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2019 r. poz. 1309, 1524, 1696, 1712, 1815, 2166 i 2170 oraz z 2020 r. poz. 148, 471, 695, 782 i 1086.

„5i. Przepisy ust. 5f i 5g oraz art. 29 ust. 8 stosuje się podczas stanu zagrożenia epidemicznego, stanu epidemii albo stanu klęski żywiołowej.”;

3) po art. 30a dodaje się art. 30b w brzmieniu:

„Art. 30b. 1. Rozbiórkę można rozpocząć po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę.

2. Decyzję o pozwoleniu na rozbiórkę wydaje organ administracji architektoniczno-budowlanej.

3. Do wniosku o pozwolenie na rozbiórkę dołącza się:

- 1) zgodę właściciela obiektu lub jej kopię;
- 2) szkic usytuowania obiektu budowlanego;
- 3) opis zakresu i sposobu prowadzenia robót rozbiórkowych;
- 4) opis sposobu zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia;
- 5) pozwolenia, uzgodnienia, opinie i inne dokumenty, których obowiązek dołączenia wynika z przepisów odrębnych ustaw, lub kopie tych pozwoleń, uzgodnień, opinii i innych dokumentów; nie dotyczy to uzgodnienia i opinii uzyskiwanych w ramach oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko albo oceny oddziaływania przedsięwzięcia na obszar Natura 2000;
- 6) w zależności od potrzeb – projekt rozbiórki lub jego kopię.

4. Wniosek o pozwolenie na rozbiórkę składa się w:

- 1) postaci papierowej albo
- 2) formie dokumentu elektronicznego za pośrednictwem adresu elektronicznego wskazanego przez Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej.”;

4) w art. 31:

a) po ust. 1 dodaje się ust. 1a–1d w brzmieniu:

„1a. Nie wymaga decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę oraz zgłoszenia rozbiórka:

- 1) obiektów i urządzeń budowlanych, na budowę których nie jest wymagane pozwolenie na budowę;
- 2) budynków i budowli zlokalizowanych na terenach zamkniętych ustalonych decyzją Ministra Obrony Narodowej.

1b. Przepisu ust. 1 i 1a pkt 2 nie stosuje się do rozbiórki obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych:

- 1) wpisanych do rejestru zabytków lub

2) objętych ochroną konserwatorską.

1c. Zgłoszenia rozbiórki, o której mowa w ust. 1, dokonuje się organowi administracji architektoniczno-budowlanej.

1d. Zgłoszenia rozbiórki, o której mowa w ust. 1, dokonuje się w:

- 1) postaci papierowej albo
- 2) formie dokumentu elektronicznego za pośrednictwem adresu elektronicznego wskazanego przez Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej.”,

b) uchyla się ust. 2a,

c) w ust. 3 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„Organ administracji architektoniczno-budowlanej może nałożyć obowiązek uzyskania decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę obiektów, o których mowa w ust. 1, jeżeli rozbiórka tych obiektów:”,

d) uchyla się ust. 5;

5) po art. 31 dodaje się art. 31a w brzmieniu:

„Art. 31a. 1. Roboty zabezpieczające i rozbiórkowe można rozpocząć przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę lub przed dokonaniem zgłoszenia, o którym mowa w art. 31 ust. 1, jeżeli mają one na celu usunięcie bezpośredniego zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia.

2. Rozpoczęcie robót, o których mowa w ust. 1, nie zwalnia od obowiązku bezzwłocznego uzyskania decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę lub dokonania zgłoszenia.”;

6) w art. 33 uchyla się ust. 4;

7) w art. 39 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Decyzja o pozwoleniu na rozbiórkę obiektu budowlanego wpisanego do rejestru zabytków może być wydana po uzyskaniu decyzji Generalnego Konserwatora Zabytków działającego w imieniu ministra właściwego do spraw kultury i ochrony dziedzictwa narodowego o skreśleniu tego obiektu z rejestru zabytków.”;

8) w art. 40:

a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Przepis ust. 1 i 1a stosuje się odpowiednio do decyzji o pozwoleniu na wznowienie robót budowlanych, o której mowa w art. 51 ust. 4.”,

b) w ust. 4 zdanie drugie otrzymuje brzmienie:

„Przepisy ust. 1, 1a i 3 stosuje się odpowiednio.”,

c) po ust. 4 dodaje się ust. 5–7 w brzmieniu:

„5. Wniosek o przeniesienie:

- 1) decyzji o pozwoleniu na budowę,
- 2) decyzji o pozwoleniu na wznowienie robót budowlanych, o której mowa w art. 51 ust. 4,
- 3) praw i obowiązków wynikających ze zgłoszenia, wobec którego organ nie wniósł sprzeciwu

– można składać w postaci papierowej albo w formie dokumentu elektronicznego za pośrednictwem adresu elektronicznego, o którym mowa w ust. 7.

6. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi wzory formularzy wniosków, o których mowa w ust. 5, w formie dokumentu elektronicznego w rozumieniu ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne (Dz. U. z 2020 r. poz. 346, 568 i 695), mając na względzie konieczność zapewnienia przejrzystości danych zamieszczanych przy ich wypełnianiu.

7. Elektroniczny formularz Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego udostępnia pod adresem elektronicznym wskazanym w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej.”;

9) w art. 41 po ust. 4a dodaje się ust. 4b–4d w brzmieniu:

„4b. Zawiadomienia organu nadzoru budowlanego o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych dokonuje się w:

- 1) postaci papierowej albo
- 2) formie dokumentu elektronicznego za pośrednictwem adresu elektronicznego, o którym mowa w ust. 4d.

4c. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi wzór formularza zawiadomienia o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, w formie dokumentu elektronicznego w rozumieniu ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne, mając na względzie konieczność zapewnienia przejrzystości danych zamieszczanych przy ich wypełnianiu.

4d. Elektroniczny formularz Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego udostępnia pod adresem elektronicznym wskazanym w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej.”;

10) w art. 47 po ust. 2 dodaje się ust. 2a–2c w brzmieniu:

„2a. Wniosek o wydanie decyzji o niezbędności wejścia do sąsiedniego budynku, lokalu lub na teren sąsiedniej nieruchomości składa się w:

- 1) postaci papierowej albo
- 2) formie dokumentu elektronicznego za pośrednictwem adresu elektronicznego, o którym mowa w ust. 2c.

2b. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi wzór formularza wniosku o wydanie decyzji o niezbędności wejścia do sąsiedniego budynku, lokalu lub na teren sąsiedniej nieruchomości, w formie dokumentu elektronicznego w rozumieniu ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne, mając na względzie konieczność zapewnienia przejrzystości danych zamieszczanych przy ich wypełnianiu.

2c. Elektroniczny formularz Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego udostępni pod adresem elektronicznym wskazanym w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej.”;

11) w art. 71:

a) w ust. 2 pkt 4–6 otrzymują brzmienie:

- „4) zaświadczenie lub kopię zaświadczenia wójta, burmistrza albo prezydenta miasta o zgodności zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub kopię tej decyzji, w przypadku braku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 5) w przypadku zmiany sposobu użytkowania, o której mowa w ust. 1 pkt 2 – ekspertyzę techniczną wykonaną przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności, lub kopię takiej ekspertyzy”;
- 6) w zależności od potrzeb – pozwolenia, uzgodnienia i opinie, których obowiązek dołączenia wynika z przepisów odrębnych ustaw, w szczególności decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, zgodnie z art. 72 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie,

udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, lub kopie tych pozwoleń, uzgodnień i opinii.”,

b) po ust. 2a dodaje się ust. 2b–2d w brzmieniu:

„2b. Zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części dokonuje się w:

- 1) postaci papierowej albo
- 2) formie dokumentu elektronicznego za pośrednictwem adresu elektronicznego, o którym mowa w ust. 2d.

2c. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi wzór formularza zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, w formie dokumentu elektronicznego w rozumieniu ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne, mając na względzie konieczność zapewnienia przejrzystości danych zamieszczanych przy ich wypełnianiu.

2d. Elektroniczny formularz Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego udostępnia pod adresem elektronicznym wskazanym w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej.”;

12) w art. 93 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) dokonuje rozbiórki obiektu budowlanego lub jego części, naruszając przepisy art. 30b ust. 1 lub art. 31 ust. 1,”.

**Art. 7.** W ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 2195) wprowadza się następujące zmiany:

1) art. 1 otrzymuje brzmienie:

„Art. 1. Ustawa określa zasady gromadzenia oszczędności, finansowania przez Bank Gospodarstwa Krajowego niektórych przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych mających na celu budowę lokali mieszkalnych, zasady działania społecznej inicjatywy mieszkaniowej oraz zasady wspierania gmin ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa.”;

2) użyte w art. 15a w ust. 2 pkt 1 i pkt 3 oraz w ust. 3, w tytule rozdziału 4 oraz w art. 23 w ust. 1, w różnej liczbie i różnym przypadku, wyrazy „towarzystwa budownictwa



społecznego” zastępuje się użytymi w odpowiedniej liczbie i odpowiednim przypadku wyrazami „społeczna inicjatywa mieszkaniowa”;

- 3) w art. 15a po ust. 4 dodaje się ust. 4a w brzmieniu:

„4a. Na budynku powstałym z udziałem finansowania zwrotnego umieszcza się tablicę informacyjną, wskazującą że źródłem finansowania przedsięwzięcia jest Fundusz Dopłat w Banku Gospodarstwa Krajowego, zasilany środkami budżetu państwa.”;

- 4) w art. 15e uchyla się ust. 2;

- 5) uchyla się art. 15g;

- 6) użyte w art. 23 w ust. 2 wyrazy „towarzystwa budownictwa społecznego, zwanego dalej „towarzystwem”” zastępuje się wyrazami „społecznej inicjatywy mieszkaniowej, zwanej dalej „SIM””;

- 7) użyty w art. 25 w ust. 1 i 2, w art. 27 w ust. 1 i 2 we wstępie do wyliczenia i w pkt 3, w art. 28 w ust. 1, w art. 29 w ust. 1–2c, 2f, 3, 4 i 5, w art. 29a w ust. 1 i 5, w art. 30 w ust. 1, 1a, 3, 3a, 5 pkt 1 i 4 oraz ust. 7, w art. 30a ust. 1 i 2, w art. 31 w ust. 1, w art. 32 w ust. 2, w art. 32a, w art. 33e w ust. 1 i 2, oraz w art. 33f w ust. 2, w różnej liczbie i różnym przypadku wyraz „towarzystwa” zastępuje się wyrazem „SIM”;

- 8) użyte w art. 24 ust. 2a, w art. 33f ust. 3, w art. 33h ust. 2 i 3, w art. 33i ust. 2, w art. 33j ust. 1, w różnej liczbie i różnym przypadku wyrazy „towarzystwa budownictwa społecznego” zastępuje się wyrazem „SIM”;

- 9) w art. 24 dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. Ilekroć w ustawie jest mowa o społecznej inicjatywie mieszkaniowej – rozumie się przez to także towarzystwo budownictwa społecznego utworzone przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia ... o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa (Dz. U. poz. ...).”;

- 10) art. 26 otrzymuje brzmienie:

„Art. 26. 1. Nazwa społecznej inicjatywy mieszkaniowej, oprócz wyrazów wskazujących na jej formę organizacyjną, powinna zawierać wyrazy „społeczna inicjatywa mieszkaniowa” lub skrót „SIM”.

2. Wyrazy „społeczna inicjatywa mieszkaniowa” i skrót „SIM” mogą być używane w nazwie oraz do określenia działalności lub reklamy wyłącznie w odniesieniu do społecznej inicjatywy mieszkaniowej w rozumieniu przepisów ustawy.”;

11) w art. 28:

a) w ust. 2 w pkt 2 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się wyrazy: „lub lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach mieszkaniowych SIM utworzonej z udziałem Krajowego Zasobu Nieruchomości.”,

b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Do czynszu, o którym mowa w ust. 1, nie wlicza się:

- 1) spłaty zobowiązania związanego z umową, o której mowa w art. 29 ust. 2b;
- 2) niepodlegających zwrotowi lub refundacji kosztów ponoszonych przez SIM w związku z:

- a) instalacją i konserwacją instalacji odnawialnych źródeł energii,
- b) realizacją przedsięwzięcia termomodernizacyjnego w rozumieniu art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz. U. z 2020 r. poz. 22, 284 i 412),
- c) realizacją inwestycji, której celem jest zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami lub jej poprawy, w rozumieniu ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062),
- d) realizacją przedsięwzięcia rewitalizacyjnego wpisanego na listę, o której mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5 lit. a ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 802 i 1086), lub przedsięwzięcia rewitalizacyjnego zgodnego z charakterystyką, o której mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5 lit. b tej ustawy i realizowanego na obszarze rewitalizacji – oraz kosztów zaciągniętego na te cele kredytu.”,

c) dodaje się ust. 4 i 5 w brzmieniu:

„4. Najemca oprócz czynszu, o którym mowa w ust. 1, ponosi także opłaty z tytułu kosztów, o których mowa w ust. 3 pkt 2.

5. Łączna, pobierana od najemcy, kwota z tytułu kosztów, o których mowa w ust. 3 pkt 2, nie może przekroczyć w skali roku 1% wartości odtworzeniowej, o której mowa w ust. 2 pkt 1.”;

12) w art. 29 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Pracodawca niebędący osobą fizyczną, działając w celu udostępnienia wynajętych przez siebie lokali mieszkalnych swoim pracownikom, albo pracodawca działający w celu uzyskania lokali mieszkalnych dla swoich pracowników, a także osoby

mające interes w uzyskaniu lokali mieszkalnych przez wskazane przez nie osoby trzecie, mogą zawierać z SIM umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy tych lokali.”;

13) w art. 30 w ust. 1:

- a) we wstępie do wyliczenia skreśla się wyraz „wyłącznie”,
- b) w pkt 2:
  - w lit. a wyrazy „20%” zastępuje się wyrazami „5%”,
  - w lit. b wyrazy „80%” zastępuje się wyrazami „55%”,
  - w lit. c wyrazy „40%” zastępuje się wyrazami „35%”,
- c) w pkt 2a:
  - w lit. a wyrazy „110%” zastępuje się wyrazami „100%”,
  - w lit. b wyrazy „165%” zastępuje się wyrazami „145%”,
  - w lit. c wyrazy „205%” zastępuje się wyrazami „175%”,
  - w lit. d wyrazy „240%” zastępuje się wyrazami „205%”,
  - w lit. e wyrazy:
    - „240%” zastępuje się wyrazami „205%”,
    - „40%” zastępuje się wyrazami „35%”;

14) w art. 30a:

- a) w ust. 1 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:  
„SIM może wynająć lokal mieszkalny powiatowi, gminie, jednoosobowej spółce gminnej lub związkowi międzygminnemu w celu:”
- b) w ust. 2:
  - w pkt 2 kropkę zastępuje się wyrazem „, lub” i dodaje się pkt 3 w brzmieniu:  
„3) udostępniania tego lokalu mieszkalnego osobie fizycznej w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w ramach działalności prowadzonej przez tę organizację pożytku publicznego w zakresie zadań publicznych, o których mowa w art. 4 ust. 1 pkt. 1, 1a, 2, 5a, 7, 24, 28, 31 i 32 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz. U. z 2020 r. poz. 1057).”
- c) dodaje się ust. 3 w brzmieniu:  
„3. SIM może wynająć lokal mieszkalny pracodawcy niebędącemu osobą fizyczną działającemu w celu udostępnienia tego lokalu swojemu pracownikowi. Z tytułu udostępnienia lokalu mieszkalnego wynajętego od towarzystwa pracodawca może pobierać od pracownika wyłącznie opłaty pokrywające koszty tego najmu.”;

15) po art. 30a dodaje się art. 30b w brzmieniu:

„Art. 30b. 1. Lokal mieszkalny wybudowany przy wykorzystaniu finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń, nie może być wynajęty przez SIM podmiotowi, o którym mowa w art. 30a ust. 3.

2. Lokal mieszkalny wybudowany przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. lub przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego może być wynajęty przez SIM podmiotowi, o którym mowa w art. 30a ust. 3, jeżeli:

- 1) łączna liczba takich lokali mieszkalnych wynajmowanych przez SIM takim podmiotom nie przekracza 10% wszystkich lokali wybudowanych przez tę SIM z wykorzystaniem tego kredytu lub tego finansowania;
- 2) podmiot ten jest stroną zawartej z SIM umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy tego lokalu albo staje się stroną takiej umowy z dniem zawarcia umowy najmu tego lokalu.

3. W przypadku gdy podmiot, o którym mowa w art. 30a ust. 3, zobowiąże się do udostępniania lokalu mieszkalnego wyłącznie pracownikom spełniającym warunek, o którym mowa w art. 30 ust. 1 pkt 2, przepisu ust. 2 pkt 1 nie stosuje się.”;

16) art. 33 otrzymuje brzmienie:

„Art. 33. W sprawach nieuregulowanych w rozdziale 4 i 4aa ustawy stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz przepisy Kodeksu cywilnego o najmie.”;

17) po rozdziale 4a dodaje się rozdział 4aa w brzmieniu:

#### „Rozdział 4aa

#### Rozliczenie partycypacji w okresie najmu lokalu mieszkalnego

#### Oddział 1

#### Przepisy ogólne

Art. 33da. 1. Wpłacona przez osobę fizyczną partycypacja w kosztach budowy lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu kredytu:

- 1) o którym mowa w art. 15a ust. 1 albo

- 2) udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosku złożonego do dnia 30 września 2009 r.

– podlega rozliczeniu.

2. Rozliczenie partycypacji następuje na wniosek najemcy złożony nie wcześniej niż po dniu całkowitej spłaty kredytu, o którym mowa w ust. 1.

3. Rozliczenie partycypacji następuje na zasadach określonych w zawartej między najemcą a towarzystwem umowie:

- 1) najmu uwzględniającej okresowe rozliczenie partycypacji;
- 2) najmu uwzględniającej całkowite rozliczenie partycypacji albo
- 3) najmu instytucjonalnego lokalu z dojściem do własności, o której mowa w art. 19k ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, uwzględniającej rozliczenie partycypacji, zwaną dalej „umową najmu instytucjonalnego z dojściem do własności”.

Art. 33db. 1. Z wnioskiem o zmianę dotychczasowej umowy najmu na umowę najmu uwzględniającą rozliczenie partycypacji może wystąpić do SIM najemca:

- 1) będący przez co najmniej 5 lat stroną obowiązującej umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy tego lokalu oraz
- 2) niezalegający w okresie co najmniej 5 lat poprzedzających złożenie wniosku z:
  - a) zapłatą czynszu, o którym mowa w art. 28 ust. 1,
  - b) opłatami z tytułu kosztów, o których mowa w art. 28 ust. 3 pkt 2, innych niż czynsz,
  - c) opłatami niezależnymi od SIM a przez nie pobieranymi– za 1 miesiąc przez łączny okres nie dłuższy niż 3 miesiące.

2. W terminie 30 dni od dnia otrzymania wniosku SIM przedstawia najemcy na piśmie warunki umowy najmu uwzględniającej rozliczenie partycypacji i wyznacza mu termin, nie krótszy niż 30 dni od dnia otrzymania tych warunków, na ich przyjęcie albo zgłoszenie uwag.

3. Uwagi najemcy zgłoszone do warunków umowy najmu uwzględniającej rozliczenie partycypacji SIM rozpatruje w terminie 14 dni od dnia ich otrzymania, a następnie informuje najemcę na piśmie o sposobie ich rozpatrzenia wyznaczając mu termin, nie krótszy niż 14 dni od dnia otrzymania tej informacji, na przyjęcie warunków. Brak oświadczenia najemcy w wyznaczonym terminie o przyjęciu warunków umowy

najmu uwzględniającej rozliczenie partycypacji jest równoznaczny z nieprzyjęciem tych warunków.

4. Nieprzyjęcie przez najemcę warunków umowy najmu uwzględniającej rozliczenie partycypacji w wyznaczonym terminie oznacza wycofanie wniosku. Z ponownym wnioskiem najemca może wystąpić nie wcześniej niż po upływie 12 miesięcy od dnia wycofania wniosku.

Art. 33dc. Wniosek o zmianę dotychczasowej umowy najmu na umowę, o której mowa w art. 33da ust. 3 pkt 1 lub 2 SIM może odrzucić, jeżeli przez okres co najmniej 5 lat poprzedzających dzień spłaty kredytu udzielonego na realizację przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego pobierało od najemcy czynsz nieprzekraczający w skali roku:

- 1) 3,5% wartości odtworzeniowej, o której mowa w art. 28 ust. 2 pkt 1 – w przypadku lokali mieszkalnych, o których mowa w art. 28 ust. 2 pkt 1;
- 2) 4,5% wartości odtworzeniowej, o której mowa w art. 28 ust. 2 pkt 1 – w przypadku lokali mieszkalnych, o których mowa w art. 28 ust. 2 pkt 2.

#### Oddział 2

Umowa najmu lokalu mieszkalnego uwzględniająca okresowe rozliczenie partycypacji

Art. 33dd. 1. Rozliczenie partycypacji w ramach umowy najmu uwzględniającej okresowe rozliczenie partycypacji następuje w częściach zaliczanych na poczet czynszu miesięcznego najemcy przez okres określony w umowie najmu uwzględniającej to rozliczenie.

2. W przedstawionych warunkach umowy najmu uwzględniającej okresowe rozliczenie partycypacji SIM wskazuje:

- 1) proponowaną wysokość części zaliczanej na poczet czynszu miesięcznego najemcy, nie niższą niż ustalona według stanu na dzień złożenia wniosku kwota obliczona według wzoru:

$$P_{zc} = \begin{cases} 0,5 * R_1, & \text{jeżeli } < 0,3 * C_1 \\ 0,3 * C_1, & \text{w pozostałych przypadkach} \end{cases}$$

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

$P_{zc}$  – część partycypacji, zaliczana przez SIM na poczet czynszu miesięcznego najemcy w okresie użytkowania lokalu na podstawie umowy najmu uwzględniającej okresowe rozliczenie partycypacji,

$R_i$  – średnia miesięczna wysokość raty spłaty kredytu udzielonego na realizację przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego w okresie ostatnich 12 miesięcy spłaty tego kredytu, przypadająca na lokal, którego dotyczy rozliczenie partycypacji,

$C_i$  – średni miesięczny czynsz za najem lokalu, którego dotyczy rozliczenie partycypacji, w okresie ostatnich 60 miesięcy;

- 2) proponowany okres rozliczania partycypacji w ramach umowy najmu uwzględniającej okresowe rozliczenie partycypacji, nie dłuższy niż 180 miesięcy;
- 3) proponowaną kwotę partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego po upływie okresu rozliczania partycypacji zgodnie z propozycjami wskazanymi w pkt 1 i 2, obliczoną według wzoru:

$$P_{w1} = \frac{P_w * C_{rr} * \left(100\% - 0,75 \frac{30 * n_{zr}}{4}\right)}{C_w} - P_{rr} * k$$

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

$P_{w1}$  – nowa kwota partycypacji najemcy w kosztach budowy lokalu mieszkalnego po zakończeniu okresu rozliczania w ramach umowy najmu uwzględniającej okresowe rozliczenie partycypacji,

$P_w$  – kwota wpłaconej partycypacji,

$C_{rr}$  – średnia arytmetyczna czterech kolejnych wartości wskaźnika ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ogłoszonych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 3b ust. 4 ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych dla kwartałów poprzedzających kwartał, w którym najemca złożył wniosek o zmianę dotychczasowej umowy najmu na umowę najmu uwzględniającą okresowe rozliczenie partycypacji,

$C_w$  – średnia arytmetyczna wartości wskaźnika ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego dla kwartału, w którym nastąpiło zawarcie umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, oraz dla trzech poprzedzających ten kwartał okresów kwartalnych,

$n_{pr}$  – liczba pełnych kwartałów przypadających w okresie od dnia zawarcia umowy najmu lokalu do dnia, w którym najemca złożył wniosek o zmianę dotychczasowej umowy najmu na umowę najmu uwzględniającą okresowe rozliczenie partycypacji,

$P_{pr}$  – proponowana miesięczna kwota partycypacji, zaliczana przez SIM na poczet czynszu miesięcznego najemcy w okresie użytkowania lokalu na postawie umowy najmu uwzględniającej okresowe rozliczenie partycypacji,

$k$  – liczba miesięcy w proponowanym okresie rozliczania partycypacji.

Art. 33de. Kwota partycypacji określona w umowie najmu uwzględniającej okresowe rozliczenie partycypacji obliczana jest według wzoru, o którym mowa w art. 33dd ust. 2 pkt 3, na podstawie określonych w tej umowie:

- 1) wysokości miesięcznej kwoty partycypacji, jaka jest zaliczana przez SIM na poczet czynszu miesięcznego najemcy;
- 2) liczby miesięcy w przyjętym okresie rozliczania partycypacji.

Art. 33df. 1. W przypadku rozwiązania przez najemcę umowy najmu uwzględniającej okresowe rozliczenie partycypacji i opróżnienia lokalu po upływie okresu rozliczania partycypacji, kwota partycypacji, o której mowa w art. 33dd ust. 2 pkt 3, podlega zwrotowi najemcy nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu.

2. W przypadku rozwiązania przez najemcę umowy najmu uwzględniającej okresowe rozliczenie partycypacji i opróżnienia lokalu przed upływem okresu rozliczania partycypacji, kwotę zwracanej najemcy partycypacji SIM powiększa o łączną kwotę miesięcznych kwot partycypacji, jakie miały być zaliczane na poczet czynszu miesięcznego najemcy w pozostałych miesiącach okresu rozliczeniowego zgodnie z tą umową.

3. SIM może pobrać od nowego najemcy lokalu mieszkalnego opróżnionego w sposób, o którym mowa w ust. 1 albo ust. 2, kwotę partycypacji w wysokości nie większej niż kwota wypłacona poprzedniemu najemcy.

Art. 33dg. Osoby wstępujące w najem po śmierci najemcy będącego stroną umowy najmu uwzględniającej okresowe rozliczenie partycypacji wstępują w ten najem na zasadach określonych w tej umowie.



### Oddział 3

Umowa najmu lokalu mieszkalnego uwzględniająca całkowite rozliczenie partycypacji

Art. 33dh. Z wnioskiem o zmianę dotychczasowej umowy najmu na umowę najmu uwzględniającą całkowite rozliczenie partycypacji może wystąpić do SIM najemca, który poza spełnieniem warunków, o których mowa w art. 33db ust. 1, osiągnął wiek emerytalny, o którym mowa w art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 53, 252, 568 i 1222).

Art. 33di. 1. Rozliczenie partycypacji w ramach umowy najmu uwzględniającej całkowite rozliczenie partycypacji następuje w częściach zaliczanych na poczet czynszu miesięcznego najemcy do dnia wygaśnięcia jego praw jako strony umowy najmu.

2. W przedstawionych warunkach umowy najmu uwzględniającej całkowite rozliczenie partycypacji SIM wskazuje proponowaną wysokość części zaliczanej na poczet czynszu miesięcznego najemcy, nie niższą niż 80% ustalonej według stanu na dzień złożenia wniosku kwoty obliczonej zgodnie z wzorem, o którym mowa w art. 33dd ust. 2 pkt 1.

Art. 33dj. Osoby wstępujące w najem po śmierci najemcy będącego stroną umowy najmu uwzględniającej całkowite rozliczenie partycypacji wstępują w ten najem na zasadach określonych w tej umowie wyłącznie w przypadku zamieszkiwania w lokalu będącym przedmiotem tej umowy przez cały okres jej obowiązywania, a w dniu zawierania tej umowy osiągnęły wiek emerytalny, o którym mowa w art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych.

### Oddział 4

Umowa najmu instytucjonalnego z dojściem do własności uwzględniająca rozliczenie partycypacji

Art. 33dk. Z wnioskiem o zmianę dotychczasowej umowy najmu na umowę najmu instytucjonalnego z dojściem do własności uwzględniającej rozliczenie partycypacji może wystąpić do SIM najemca, który poza spełnieniem warunków, o których mowa w art. 33db ust. 1, partycypował w kosztach budowy lokalu w wysokości nie niższej niż:

- 1) 20% kosztów budowy tego lokalu, w przypadku lokalu wybudowanego w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego zlokalizowanego poza obszarem

miasta będącego siedzibą wojewody lub sejmiku województwa albo miasta na prawach powiatu liczącego powyżej 100 tys. mieszkańców albo

- 2) 25% kosztów budowy tego lokalu, w przypadku lokalu wybudowanego w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego zlokalizowanego w obszarze miasta będącego siedzibą wojewody lub sejmiku województwa albo miasta na prawach powiatu liczącego powyżej 100 tys. mieszkańców

– chyba, że statut SIM przewiduje niższą wysokość partycypacji uprawniającą do jej rozliczenia na zasadach niniejszego oddziału.

Art. 33dl. 1. Rozliczenie partycypacji w ramach najmu instytucjonalnego z dojściem do własności następuje w częściach zaliczanych na poczet comiesięcznych rat, o których mowa w art. 191 ust. 4 pkt 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Rozliczenia partycypacji dokonuje się z dniem, w którym łączna, zaliczona w tym trybie na poczet rat kwota, osiągnie równowartość kwoty tej partycypacji.

2. W przypadku zmiany umowy najmu na umowę najmu instytucjonalnego z dojściem do własności cenę lokalu mieszkalnego stanowi wartość rynkowa tego lokalu ustalona zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65, 284, 471 i 782), jednak nie wyższa niż obliczona według wzoru:

$$C = Pz / u$$

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

C – cenę lokalu mieszkalnego,

Pz – kwotę zwracanej partycypacji, ustaloną według stanu na dzień złożenia wniosku i obliczoną według wzoru określonego w art. 29a ust. 3,

u – udział kwoty partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego.

3. Określony w zawieranej umowie najmu instytucjonalnego z dojściem do własności termin dojścia do własności może upływać wcześniej niż 10 lat od dnia zawarcia umowy wyłącznie z inicjatywy wnioskodawcy.

4. W przypadku lokalu wybudowanego w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, z którego realizacją było związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń, określony w zawieranej umowie

najmu instytucjonalnego z dojściem do własności termin dojścia do tej własności nie może upływać wcześniej niż w terminie wynikającym z art. 7e tej ustawy.

Art. 33dm. W zakresie nieuregulowanym przepisami niniejszego oddziału do ustanowienia odrębnej własności lokalu na skutek zmiany umowy najmu na umowę najmu instytucjonalnego z dojściem do własności uwzględniającą rozliczenie partycypacji, stosuje się przepisy art. 33e–33j.”;

18) art. 33e otrzymuje brzmienie:

„Art. 33e. 1. Przeniesienie przez SIM na najemcę własności lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego albo wybudowanego przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosku złożonego do dnia 30 września 2009 r. może nastąpić wyłącznie na zasadach określonych w niniejszym rozdziale albo oddziale 1 i 4 rozdziału 4aa.

2. Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się wyłącznie do osób fizycznych będących przez co najmniej 5 lat stronami obowiązującej umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy wynajmowanego przez nie lokalu.

3. Przeniesienie na najemcę własności lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosku złożonego do dnia 30 września 2009 r. obejmuje przeniesienie na najemcę własności pomieszczenia przynależnego do tego lokalu.

4. Przeniesienie na najemcę własności lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego obejmuje przeniesienie na najemcę własności pomieszczenia przynależnego do tego lokalu, chyba że „SIM” i najemca zdecydują inaczej.

5. Przeniesienie na najemcę własności garażu lub udziału w garażu wielostanowiskowym, wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego może nastąpić po uprzedniej spłacie części zadłużenia kredytowego, przypadającego na ten garaż lub udział w garażu wielostanowiskowym, z uwzględnieniem art. 33f ust. 3.”;

19) w art. 33f:

a) uchyla się ust. 1,

b) po ust. 1 dodaje się ust. 1a –1d w brzmieniu:

„1a. Najemca może wystąpić do „SIM” z wnioskiem o przeniesienie na niego własności lokalu mieszkalnego po upływie 5 lat od dnia, w którym wydano pozwolenie na użytkowanie budynku, w którym znajduje się ten lokal.

1b. W przypadku lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, na którego pokrycie części kosztów udzielono finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń, z wnioskiem o przeniesienie własności lokalu najemca może wystąpić po upływie 15 lat od dnia rozliczenia kosztów przedsięwzięcia.

1c. Decyzję o wyodrębnieniu na własność lokalu mieszkalnego podejmuje zgromadzenie wspólników, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie SIM.

1d. W przypadku podjęcia decyzji o wyodrębnieniu na własność lokalu mieszkalnego przeniesienie własności tego lokalu na najemcę następuje w drodze umowy sprzedaży. Cena lokalu nie może być niższa niż jego wartość rynkowa ustalona zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.”,

c) ust. 2 i 3 otrzymują brzmienie:

„2. Cena lokalu mieszkalnego powinna uwzględniać pokrycie wszystkich zobowiązań przypadających na ten lokal, w tym spłatę odpowiedniej części zadłużenia kredytowego SIM wraz z odsetkami i koszty wyceny nieruchomości, a w przypadku lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach przedsięwzięcia, na które Bank Gospodarstwa Krajowego udzielił kredytu na podstawie wniosku złożonego do dnia 30 września 2009 r., także spłatę przypadającej na ten lokal mieszkalny części umorzenia kredytu w kwocie nominalnej.

3. Na wniosek SIM Bank Gospodarstwa Krajowego, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wniosku, ustala wysokość zadłużenia przypadającego na wyodrębniony na własność lokal z tytułu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego kredytu, a w przypadku lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach przedsięwzięcia, na które Bank Gospodarstwa Krajowego udzielił kredytu na podstawie wniosku złożonego do dnia 30 września 2009 r., także wysokość przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu.”;

20) w art. 33j w ust. 3 kropkę zastępuje się przecinkiem i dodaje się wyrazy „z wyjątkiem przepisów art. 23 ust. 2a i 2b tej ustawy.”;

21) art. 33k otrzymuje brzmienie:

„Art. 33k. Do wyodrębniania na własność lokali mieszkalnych wybudowanych na wynajem przez spółdzielnie mieszkaniowe lub spółki gminne przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego albo kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosku złożonego do dnia 30 września 2009 r., przepisy art. 33e–33j stosuje się odpowiednio.”;

22) po art. 33k dodaje się rozdział 4c w brzmieniu:

„Rozdział 4c

Wsparcie gmin ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa

Art. 33l. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa udziela gminie wsparcia ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa na sfinansowanie części lub całości działania polegającego na objęciu przez tę gminę udziałów lub akcji w:

- 1) tworzonym SIM;
- 2) istniejącym SIM.

Art. 33m. 1. Wsparcia, o którym mowa w art. 33l, udziela się gminie na zatwierdzony przez radę gminy w drodze uchwały wniosek wójta, burmistrza albo prezydenta miasta.

2. Wniosek zawiera:

- 1) wysokość planowanego wkładu pieniężnego gminy związanego z realizacją działania, którego dotyczy wsparcie;
- 2) wysokość wnioskowanego wsparcia;
- 3) informację o planowanym terminie realizacji działania w związku, z którym udzielane ma być wsparcie;
- 4) numer rachunku, na który wypłacone ma być wsparcie.

3. W przypadku wniosku o wsparcie działania, o którym mowa w art. 33l pkt 2, do wniosku dołącza się szacunkowy koszt przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, w celu realizacji którego obejmowane są udziały lub akcje oraz szacunkową liczbę mieszkań planowaną do utworzenia w ramach tego przedsięwzięcia.

4. Do wniosku dołącza się uchwałę rady gminy, o której mowa w ust. 1.

5. Wniosek do ministra właściwego do spraw budownictwa, zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa wnosi się za pośrednictwem Prezesa Krajowego Zasobu Nieruchomości.

6. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może zlecić Prezesowi Krajowego Zasobu Nieruchomości rozpatrywanie wniosków.

7. W przypadku, o którym mowa w ust. 6, minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa zawiera z Krajowym Zasobem Nieruchomości umowę określającą w szczególności:

- 1) okres obowiązywania umowy,
- 2) obowiązki sprawozdawcze,
- 3) przyczyny i warunki rozwiązania,
- 4) szczegółowy zakres obowiązków i zasady odpowiedzialności w zakresie przetwarzania danych osobowych,
- 5) warunki wynagrodzenia KZN z tytułu pokrycia kosztów obsługi wypłat,
- 6) zakres odpowiedzialności KZN z tytułu wykonywania umowy,
- 7) sposób kontroli wykonania umowy.

Art. 33n. 1. Wysokość wsparcia, o którym mowa w art. 33l, nie może przekroczyć:

- 1) 3 mln zł w przypadku działania, o którym mowa w art. 33l pkt 1;
- 2) 10% wartości, o której mowa w art. 33m ust. 3, w przypadku działania, o którym mowa w art. 33l pkt 2.

2. Wsparcia, o którym mowa w art.33l, na:

- 1) działania, o których mowa w art. 33l pkt 1, można udzielić danej gminie raz;
- 2) działania, o których mowa w art. 33l pkt 2, można udzielić danej gminie więcej niż raz, o ile każde z działań związane jest z realizacją innego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego.

Art. 33o. 1. Wnioski o wsparcie, o którym mowa w art. 33l, rozpatrywane są w terminie 60 dni od dnia ich złożenia.

2. W przypadku gdy łączna kwota wsparcia wynikająca ze złożonych i nierozpatrzonych wniosków jest wyższa niż kwota środków zgromadzonych w na rachunku Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa, wnioski te rozpatruje się zgodnie z kolejnością ich złożenia, do czasu wyczerpania środków.

3. Wsparcie, o którym mowa w art. 33l, wypłaca się jednorazowo, na rachunek wskazany we wniosku o udzielnie tego wsparcia.

Art. 33p. 1. Objecie udziałów lub akcji towarzystwa, z wykorzystaniem wsparcia, o którym mowa w art. 33l, stanowi udzieloną temu towarzystwu rekompensatę z tytułu

świadczenia usługi publicznej w rozumieniu przepisów prawa Unii Europejskiej, dotyczących pomocy publicznej z tytułu świadczenia usług w ogólnym interesie gospodarczym.

2. Obejmując udziały lub akcje towarzystwa z wykorzystaniem wsparcia, o którym mowa w art. 33l, gmina określa w umowie z tym towarzystwem rodzaj i okres realizacji rekompensowanej tym działaniem usługi publicznej.

3. Niniejszy artykuł stosuje się z uwzględnieniem przepisów o pomocy publicznej.

Art. 33q. 1. W przypadku gdy w terminie 6 miesięcy od dnia wypłaty wsparcia nie dojdzie do zrealizowania działania, w związku z którym udzielono wsparcia, wypłacona kwota wsparcia podlega zwrotowi.

2. Wypłacona kwota jako zwrot jest zwracana na rachunek Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa z odsetkami ustawowymi naliczonymi od dnia otrzymania wypłaty do dnia zwrotu.

Art. 33r. 1. Przychody Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa pochodzą z:

- 1) wpłaty z Funduszu Przeciwdziałania COVID-19, o którym mowa w art. 65 ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 568, 695, 1086 i 1262);
- 2) odsetek od lokat okresowo wolnych środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa zdeponowanych w bankach;
- 3) wpłat z innych tytułów.

2. Okresowo wolne środki Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa Bank Gospodarstwa Krajowego może lokować w formie depozytu, o którym mowa w art. 78b ust. 2 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2019 r. poz. 869, z późn. zm.<sup>6)</sup>).

3. Kosztami Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa są:

- 1) wypłaty, o których mowa w art. 33o ust. 3;
- 2) koszty obsługi wpłat i koszty prowadzenia Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa.

---

<sup>6)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 1622, 1649, 2020 i 2473 oraz z 2020 r. poz. 284, 374, 568, 695 i 1175.

4. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa zawiera z Bankiem Gospodarstwa Krajowego umowę określającą zasady obsługi z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa, w tym koszty wynagrodzenia Banku.

5. Rządowy Fundusz Rozwoju Mieszkalnictwa działa na podstawie rocznego planu finansowego, który stanowi podstawę dokonywania wypłat.

6. Bank Gospodarstwa Krajowego sporządza dla Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa odrębny bilans oraz rachunek zysków i strat.

7. Bank Gospodarstwa Krajowego przedstawia ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa:

- 1) do dnia 15 kwietnia danego roku:
  - a) sprawozdanie z realizacji planu finansowego Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa za rok poprzedni,
  - b) bilans oraz rachunek zysków i strat za rok poprzedni;
- 2) do dnia 30 września danego roku – projekt rocznego planu finansowego Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa na następny rok.

8. Bank Gospodarstwa Krajowego przekazuje ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa kwartalne informacje o realizacji planu finansowego Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa w terminie do końca miesiąca następującego po danym kwartale.

9. Projekt rocznego planu finansowego Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa na następny rok zatwierdza minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw finansów publicznych do dnia 31 października danego roku.

Art. 33s. W przypadku wyczerpania środków na rachunku Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa, Fundusz ulega likwidacji.”

**Art. 8.** 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 2019 r. poz. 2162) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 3 w ust. 1:
  - a) pkt 2 i 3 otrzymują brzmienie:



- „2) nabyciem, w drodze zakupu, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, z wyjątkiem nabycia tego prawa w części ułamkowej w udziale niższym niż 1/4;
- 3) nabyciem, w drodze zakupu lub zamiany, własności lokalu mieszkalnego, stanowiącego odrębną nieruchomość, lub domu jednorodzinnego, z wyjątkiem nabycia lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego na zasadach współwłasności w częściach ułamkowych w udziale niższym niż 1/4;”;
- b) po pkt 8 dodaje się pkt 8a w brzmieniu:
- „8a) zapłatą części ceny lokalu mieszkalnego, o której mowa w art. 191 ust. 4 pkt 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611), w wysokości przekraczającej 3% wartości odtworzeniowej lokalu, jeżeli okres użytkowania lokalu mieszkalnego przez właściciela książeczki mieszkaniowej na podstawie zawartej umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności, poprzedzający miesiąc złożenia wniosku o likwidację książeczki, wynosi co najmniej 12 miesięcy;”;
- c) pkt 11 otrzymuje brzmienie:
- „11) wymianą okien, montażem, wymianą lub modernizacją instalacji gazowej, instalacji elektrycznej, instalacji wodno-kanalizacyjnej w lokalu mieszkalnym lub domu jednorodzinnym, którego jest właścicielem lub do którego przysługuje mu spółdzielcze prawo;”;
- d) po pkt 11 dodaje się pkt 11a w brzmieniu:
- „11a) realizacją przedsięwzięcia termomodernizacyjnego na rzecz lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, którego jest właścicielem lub do którego przysługuje mu spółdzielcze prawo, w przypadku gdy łączna kwota brutto wydana na ujęte w wykazie określonym w przepisach wydanych na podstawie art. 26h ust. 10 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1387, z późn. zm.<sup>7)</sup>) materiały budowlane, urządzenia lub usługi związane z realizacją tego przedsięwzięcia nie jest niższa niż 6 tys. zł;”;

---

<sup>7)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 1358, 1394, 1495, 1622, 1649, 1655, 1726, 1751, 1798, 1818, 1834, 1835, 1978, 2020, 2166, 2200 i 2473 oraz z 2020 r. poz. 179, 183, 284, 288, 568, 695, 875, 1065, 1068, 1086, 1106, 1262 i 1291.

e) w pkt 12 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 13 w brzmieniu:

„13) ponoszeniem przez okres co najmniej 5 lat opłaty, o której mowa w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2020 r. poz. 139, 568 i 695), jeżeli opłata jest związana z lokalem mieszkalnym lub domem jednorodzinny, którego jest właścicielem.”;

2) po art. 3d dodaje się art. 3e w brzmieniu:

„Art. 3e. 1. Książeczka mieszkaniowa podlega rejestracji. Rejestracji książeczki dokonuje, na wniosek jej właściciela, bank, o którym mowa w art. 3 ust. 3. Dniem rejestracji książeczki mieszkaniowej jest dzień złożenia wniosku o tę rejestrację.

2. Uprawnienie do złożenia wniosku o likwidację książeczki mieszkaniowej i wypłatę premii gwarancyjnej właściciel książeczki mieszkaniowej uzyskuje od dnia 1 stycznia roku następującego po roku rejestracji tej książeczki. Termin, o którym mowa w art. 3 ust. 4, liczony jest od dnia uzyskania tego uprawnienia.

3. Na wniosek ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, jednak nie częściej niż raz na 2 lata, bank, o którym mowa w art. 3 ust. 3, przekazuje informację o liczbie książeczek mieszkaniowych zarejestrowanych po dniu przekazania ostatniej informacji, z uwzględnieniem roku wystawienia książeczki mieszkaniowej, stosownie do okresów wskazanych w art. 3d ust. 2.”.

**Art. 9.** W ustawie z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65, 284, 471 i 782) w art. 51a zdanie drugie otrzymuje brzmienie:

„Przepis art. 51 ust. 1, 2 i 4 stosuje się odpowiednio.”.

**Art. 10.** W ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 845, 1230 oraz z 2019 r. poz. 1309) wprowadza się następujące zmiany:

1) po art. 9<sup>1</sup> dodaje się art. 9<sup>2</sup> w brzmieniu:

„Art. 9<sup>2</sup>.1. Lokale, o których mowa w art. 9<sup>1</sup>, mogą być wyodrębniane na własność.

2. Wyodrębnienie, o którym mowa w ust. 1, nie może nastąpić przed upływem 5 lat od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku.

3. Zgodę na wyodrębnianie na własność lokali w danej nieruchomości podejmuje walne zgromadzenie spółdzielni w formie uchwały.”;

2) uchyla się art. 12<sup>3</sup>;

3) art. 54<sup>2</sup> otrzymuje brzmienie:

„Art. 54<sup>2</sup>. Przepisu art. 38 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze nie stosuje się do ustanawiania prawa odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali, domów jednorodzinnych oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, z zastrzeżeniem art. 9<sup>2</sup> ust. 3.”.

**Art. 11.** W ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 2:

a) w ust. 1 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) najemcom albo podnajemcom lokali mieszkalnych, zamieszkującym w tych lokalach;”;

b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Dodatek mieszkaniowy:

1) przysługuje w związku z zamieszkiwaniem albo zajmowaniem jednego lokalu mieszkalnego;

2) może przysługiwać na podstawie więcej niż jednego tytułu prawnego spośród wskazanych w ust. 1.”;

c) dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. Dodatek mieszkaniowy nie przysługuje osobom przebywającym w:

1) domu pomocy społecznej,

2) młodzieżowym ośrodku wychowawczym,

3) schronisku dla nieletnich,

4) zakładzie poprawczym,

5) zakładzie karnym,

6) szkole, w tym w szkole wojskowej

– jeżeli instytucje te zapewniają nieodpłatnie pełne całodobowe utrzymanie.”;

2) w art. 3:

a) ust. 1–3 otrzymują brzmienie:

„1. Dodatek mieszkaniowy przysługuje osobom wskazanym w art. 2 ust. 1, jeżeli w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o jego przyznanie średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy nie przekroczył:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym – 40%,
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym – 30%

– przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującego w dniu złożenia wniosku, z zastrzeżeniem art. 6 ust. 8 i art. 7 ust. 6.

2. Przy wydawaniu decyzji o przyznaniu dodatku mieszkaniowego uwzględnia się kwotę przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującego w dniu złożenia wniosku, ostatnio ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 53, 252, 568 i 1222).

3. Za dochód uważa się dochód w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (Dz. U. z 2020 r. poz. 111).”,

- b) po ust. 3 dodaje się ust. 3a w brzmieniu:

„3a. Nie uwzględnia się dochodu osoby, która przebywa w instytucji, o której mowa w art. 2 ust. 3, albo wyprowadziła się z lokalu mieszkalnego albo zmarła przed dniem złożenia wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego.”,

- c) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. W przypadku posiadania tytułu prawnego do gospodarstwa rolnego dochód z tego gospodarstwa ustala się na podstawie powierzchni gruntów w hektarach przeliczeniowych i wysokości przeciętnego dochodu z pracy w indywidualnych gospodarstwach rolnych z 1 ha przeliczeniowego, ostatnio ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 18 ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 333).”,

- d) dodaje się ust. 5 i 6 w brzmieniu:

„5. Wysokość dochodu z pozarolniczej działalności gospodarczej, w przypadku prowadzenia działalności opodatkowanej na zasadach określonych w przepisach ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1387, z późn. zm.<sup>8)</sup>), ustala się na podstawie oświadczenia wnioskodawcy lub zaświadczenia wydanego przez naczelnika właściwego urzędu skarbowego.

---

<sup>8)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 1358, 1394, 1495, 1622, 1649, 1655, 1726, 1751, 1798, 1818, 1834, 1835, 1978, 2020, 2166, 2200 i 2473 oraz z 2020 r. poz. 179, 183, 284, 288, 568, 695, 875, 1065, 1068, 1086, 1106, 1262 i 1291.

6. W przypadku ustalania dochodu z działalności podlegającej opodatkowaniu na podstawie przepisów ustawy z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (Dz. U. z 2019 r. poz. 43, z późn. zm.<sup>9)</sup>) przyjmuje się dochód miesięczny w wysokości 1/12 dochodu ogłaszanego corocznie, w drodze obwieszczenia ministra właściwego do spraw rodziny, o którym mowa w art. 5 ust. 7a ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych.”;

3) art. 4 otrzymuje brzmienie:

„Art. 4. Przez gospodarstwo domowe rozumie się gospodarstwo prowadzone przez osobę ubiegającą się o przyznanie dodatku mieszkaniowego, samodzielnie zajmującą lokal mieszkalny albo gospodarstwo prowadzone przez tę osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nią zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby. Do członków gospodarstwa domowego nie wlicza się osób przebywających w instytucjach, o których mowa w art. 2 ust. 3.”;

4) w art. 5:

a) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Normatywną powierzchnię powiększa się o 15 m<sup>2</sup>, jeżeli w lokalu mieszkalnym zamieszkuje osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku inwalidzkim lub osoba niepełnosprawna, której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju. Normatywną powierzchnię powiększa się niezależnie od liczby członków gospodarstwa domowego. O wymogu zamieszkiwania w oddzielnym pokoju orzekają powiatowe zespoły do spraw orzekania o niepełnosprawności, o których mowa w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2020 r. poz. 426, 568 i 875).”;

b) po ust. 4 dodaje się ust. 4a i 4b w brzmieniu:

„4a. Wydatki naliczone i ponoszone przez okres dłuższy niż jeden miesiąc przelicza się na okresy miesięczne.

---

<sup>9)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 1495, 1649 i 2200 oraz z 2020 r. poz. 179, 568, 1065 i 1086.

4b. Jeżeli wnioskodawca posiada tytuł prawny do części zajmowanego lokalu mieszkalnego, wydatki na mieszkanie ustala się w proporcji odpowiadającej wielkości tej części.”,

c) po ust. 5 dodaje się ust. 6 w brzmieniu:

„6. Rada gminy, w drodze uchwały, może podwyższyć maksymalną normatywną powierzchnię, o której mowa w ust. 1, lub maksymalny dopuszczalny stopień przekroczenia normatywnej powierzchni, o którym mowa w ust. 5.”;

5) w art. 6:

a) w ust. 1 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„Wysokość dodatku mieszkaniowego stanowi różnicę między wydatkami, o których mowa w ust. 3–6, przypadającymi na normatywną powierzchnię użytkową zajmowanego lokalu mieszkalnego, a kwotą wydatków poniesionych przez osobę ubiegającą się o dodatek mieszkaniowy w wysokości:”,

b) uchyla się ust. 2,

c) w ust. 4:

– po pkt 1 dodaje się pkt 1a w brzmieniu:

„1a) koszty, o których mowa w art. 28 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 2195);”,

– pkt 6 otrzymuje brzmienie:

„6) opłaty za energię cieplną, wodę, ścieki, odpady i nieczystości ciekłe;”,

d) w ust. 4a po pkt 1 dodaje się pkt 1a w brzmieniu:

„1a) rocznych opłat przekształceniowych, o których mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2020 r. poz. 139, 568 i 695);”,

e) po ust. 7 dodaje się ust. 7a w brzmieniu:

„7a. W celu obliczenia wysokości ryczałtu, o którym mowa w ust. 7, stosuje się średnią cenę 1 kilowatogodziny energii elektrycznej, ogłaszaną na podstawie art. 23 ust. 2 pkt 18 lit. d ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2020 r. poz. 833, 843 i 1086), powiększoną o podatek VAT.”,

f) w ust. 9 skreśla się wyrazy „lub w ust. 2 pkt 1 –3”;

6) po art. 6 dodaje się art. 6a w brzmieniu:

„Art. 6a. 1. Jeżeli lokal mieszkalny nie jest wyposażony w instalację:

- 1) doprowadzającą energię ciepłą do celów ogrzewania – za wydatek stanowiący podstawę obliczania ryczału na zakup opału uznaje się równowartość 5 kilowatogodzin energii elektrycznej na 1 m<sup>2</sup> normatywnej powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem art. 6 ust. 9 lub
- 2) ciepłej wody – za wydatek stanowiący podstawę obliczania ryczału na zakup opału uznaje się równowartość 20 kilowatogodzin energii elektrycznej na każdego członka gospodarstwa domowego, lub
- 3) gazu przewodowego – za wydatek stanowiący podstawę obliczania ryczału na zakup opału uznaje się równowartość 10 kilowatogodzin energii elektrycznej w jednoosobowym gospodarstwie domowym oraz równowartość 2 kilowatogodzin na każdą dodatkową osobę.

2. W celu ustalenia wysokości ryczału na zakup opału wydatki wnioskodawcy, o których mowa w art. 6 ust. 3, sumuje się z wydatkami, o których mowa w ust. 1, a następnie oblicza się wskaźnik procentowy odpowiadający udziałowi wydatków, o których mowa w ust. 1, w łącznej kwocie wydatków.

3. Kwota ryczału na zakup opału będąca częścią dodatku mieszkaniowego, która jest wypłacana wnioskodawcy, stanowi iloczyn dodatku mieszkaniowego i wskaźnika procentowego, o którym mowa w ust. 2.”;

7) w art. 7:

a) w ust. 1 zdanie drugie otrzymuje brzmienie:

„Do wniosku dołącza się deklarację o dochodach gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy kalendarzowych poprzedzających dzień złożenia wniosku oraz dokumenty potwierdzające wysokość ponoszonych w tym okresie wydatków związanych z zajmowaniem lokalu mieszkalnego.”,

b) po ust. 1a dodaje się ust. 1b–1e w brzmieniu:

„1b. Na żądanie wnioskodawcy zarządca budynku albo inna osoba uprawniona do pobierania należności za lokal mieszkalny potwierdza podpisem prawdziwość informacji we wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego, o których mowa w ust. 1c pkt 2–5 oraz 7 i 9.

1c. Wniosek o przyznanie dodatku mieszkaniowego zawiera:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy oraz numer PESEL albo numer dokumentu potwierdzającego tożsamość wnioskodawcy w przypadku braku numeru PESEL;
- 2) adres zamieszkania wnioskodawcy;
- 3) wskazanie nazwy i adresu zarządcy budynku albo innej osoby uprawnionej do pobierania należności za lokal mieszkalny;
- 4) określenie tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego;
- 5) informację o powierzchni użytkowej lokalu, w tym o łącznej powierzchni pokoi i kuchni oraz o powierzchni zajmowanej przez wnioskodawcę, w przypadku najmu albo podnajmu części lokalu;
- 6) informację o liczbie osób niepełnosprawnych, w tym o liczbie osób poruszających się na wózku inwalidzkim oraz o liczbie innych osób niepełnosprawnych, jeżeli niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju;
- 7) informacje dotyczące technicznego wyposażenia zajmowanego lokalu mieszkalnego:
  - a) sposób ogrzewania lokalu (wyposażenie w centralne ogrzewanie),
  - b) sposób uzyskiwania ciepłej wody użytkowej (wyposażenie w centralną instalację ciepłej wody),
  - c) instalacja gazu przewodowego;
- 8) informację o liczbie osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego oraz o łącznych dochodach członków gospodarstwa domowego;
- 9) informację o łącznej kwocie wydatków na lokal mieszkalny, o których mowa w art. 6 ust. 3–4a, za ostatni miesiąc;
- 10) potwierdzenie informacji, o których mowa w pkt 2–5 oraz 7 i 9, przez zarządcę budynku albo inną osobę uprawnioną do pobierania należności za lokal mieszkalny.

1d. Deklaracja, o której mowa w ust. 1, zawiera:

  - 1) dane osobowe wnioskodawcy: imię i nazwisko, adres zamieszkania, datę urodzenia, miejsce pracy lub nauki, źródła dochodu oraz jego wysokość;
  - 2) dane osobowe osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego: imię i nazwisko, datę urodzenia, stopień pokrewieństwa z wnioskodawcą, miejsce pracy lub nauki, źródła dochodów oraz ich wysokość;



- 3) informację o sumie dochodów członków gospodarstwa domowego;
- 4) informację o wysokości średniego miesięcznego dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego.

1e. Rada gminy określa, w drodze uchwały, wzór wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego oraz wzór deklaracji, o której mowa w ust. 1.”,

- c) ust. 2a otrzymuje brzmienie:

„2a. Deklarację, o której mowa w ust. 1, oraz oświadczenie, o którym mowa w ust. 2, wnioskodawca składa pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń. Wnioskodawca umieszcza w tych dokumentach klauzulę w brzmieniu: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.”. Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń.”,

- d) po ust. 3 dodaje się ust. 3a w brzmieniu:

„3a. Niewyrażenie zgody na przeprowadzenie wywiadu środowiskowego, o którym mowa w ust. 3, stanowi podstawę do odmowy przyznania dodatku mieszkaniowego.”,

- e) ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„6. Dodatku mieszkaniowego nie przyznaje się, jeżeli jego kwota byłaby niższa niż 0,5% kwoty przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującego w dniu wydania decyzji.”,

- f) ust. 7 otrzymuje brzmienie:

„7. Decyzję w sprawie przyznania dodatku mieszkaniowego wydaje się w ciągu miesiąca od dnia złożenia wniosku.”,

- g) po ust. 7 dodaje się ust. 7a i 7b w brzmieniu:

„7a. Informację o wysokości przyznanego dodatku mieszkaniowego oraz o okresie, na jaki został on przyznany, doręcza się zarządcy budynku albo innej osobie pobierającej należności za lokal mieszkalny.

7b. Przez inną osobę pobierającą należności za lokal mieszkalny należy rozumieć w szczególności właściciela lokalu mieszkalnego, wynajmującego albo posiadacza samoistnego.”,

- h) uchyla się ust. 12,

- i) ust. 13 otrzymuje brzmienie:

„13. W celu weryfikacji informacji i danych zawartych we wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego i w deklaracji, o której mowa w ust. 1, oraz w oświadczeniu, o którym mowa w ust. 2, organ może wezwać wnioskodawcę do przekazania dodatkowych dokumentów potwierdzających te informacje i dane, wyznaczając termin nie krótszy niż 14 dni. Organ może odmówić przyznania dodatku mieszkaniowego w przypadku niedostarczenia wskazanych dokumentów w wyznaczonym terminie.”;

8) po art. 7 dodaje się art. 7a i art. 7b w brzmieniu:

„Art. 7a. 1. Osoba ubiegająca się o dodatek mieszkaniowy do wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego załącza pisemne oświadczenie osoby uprawnionej do pobierania należności za lokal mieszkalny, innej niż zarządca domu, potwierdzające następujące informacje zawarte we wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego:

- 1) adres zamieszkania wnioskodawcy,
- 2) wskazanie nazwy i adresu zarządcy budynku albo innej osoby uprawnionej do pobierania należności za lokal mieszkalny, określenie tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego,
- 3) informacje o powierzchni użytkowej lokalu, w tym o łącznej powierzchni pokoi i kuchni oraz o powierzchni zajmowanej przez wnioskodawcę w przypadku najmu albo podnajmu części lokalu,
- 4) informacje dotyczące technicznego wyposażenia zajmowanego lokalu mieszkalnego:
  - a) sposób ogrzewania lokalu (wyposażenie w centralne ogrzewanie),
  - b) sposób przygotowywania ciepłej wody użytkowej (wyposażenie w centralną instalację ciepłej wody),
  - c) instalacja gazu przewodowego,
  - d) informację o łącznej kwocie wydatków na lokal mieszkalny za ostatni miesiąc – o ile informacji tych nie potwierdził zarządca domu na wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, nie jest wymagane potwierdzenie zarządcy domu na wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego.

Art. 7b. W celu zweryfikowania informacji i danych zawartych w deklaracji, o której mowa w art. 7 ust. 1, gmina może przetwarzać dane osobowe i informacje dotyczące

osoby ubiegającej się o dodatek mieszkaniowy, pozyskane w toku innych postępowań prowadzonych przez gminę lub jej jednostki organizacyjne.”;

9) w art. 8:

a) w ust. 1 zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:

„Dodatek mieszkaniowy wypłaca się zarządcy budynku albo innej osobie uprawnionej do pobierania należności za lokal mieszkalny, z góry, w terminie do dnia 10 każdego miesiąca.”,

b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Zarządca budynku albo inna osoba uprawniona do pobierania należności za lokal mieszkalny zalicza dodatek mieszkaniowy na poczet przysługujących lub rozliczanych za jej pośrednictwem należności za zajmowany lokal mieszkalny.”,

c) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Zarządca budynku albo inna osoba uprawniona do pobierania należności za lokal mieszkalny zawiadamia organ przyznający dodatek mieszkaniowy o wystąpieniu zaległości, o których mowa w art. 7 ust. 11, obejmujących pełne 2 miesiące, w terminie 14 dni od dnia wystąpienia tych zaległości. W przypadku niedopełnienia tego obowiązku zarządca budynku albo inna osoba uprawniona do pobierania należności za lokale mieszkalne zwraca organowi przyznającemu dodatek mieszkaniowy kwoty dodatków wypłaconych za miesiące, w których występowały zaległości w tych opłatach. Zarządca budynku albo inna osoba uprawniona do pobierania należności za lokal mieszkalny zwraca organowi te kwoty w terminie kolejnych 2 miesięcy, jeżeli gospodarstwo domowe, któremu przyznano dodatek mieszkaniowy, nie uiści zaległych opłat w terminie miesiąca od powstania obowiązku zawiadomienia organu o powstaniu zaległości. Jeżeli ryczałt na zakup opału był wypłacany zarządcy budynku albo innej osobie uprawnionej do pobierania należności za lokal mieszkalny, na których spoczywa obowiązek powiadamiania organu przyznającego dodatek mieszkaniowy o wystąpieniu zaległości w opłatach, zarządca budynku albo inna osoba uprawniona do pobierania należności za lokal mieszkalny zwraca także nienależnie wypłacony ryczałt.”;

10) po art. 8 dodaje się art. 8a w brzmieniu:

„Art. 8a. 1. W przypadku niewykonania obowiązku zawiadomienia organu przyznającego dodatek mieszkaniowy o wystąpieniu zaległości, o którym mowa w art. 8 ust. 4, organ uprawniony do przyznania dodatku mieszkaniowego nakłada w drodze

decyzji administracyjnej na zarządcę budynku albo inną osobę uprawnioną do pobierania należności za lokal mieszkalny karę pieniężną w wysokości 500 zł.

2. Egzekucja kary pieniężnej, o której mowa w ust. 1, następuje w trybie postępowania egzekucyjnego w administracji.”;

11) uchyla się art. 9.

**Art. 12.** W ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 2 po pkt 9 dodaje się pkt 9a w brzmieniu:

„9a) społeczna inicjatywa mieszkaniowa – rozumie się przez to także towarzystwo budownictwa społecznego;”;

2) użyte w art. 2 w pkt 10, w art. 9a w ust. 1 i 2, w art. 11 w ust. 11, w art. 14 w ust. 7, w różnej liczbie i przypadku wyrazy „towarzystwa budownictwa społecznego” zastępuje się, użytymi w odpowiedniej liczbie i odpowiednim przypadku, wyrazami „społeczna inicjatywa mieszkaniowa”;

3) w art. 7 w ust. 5 zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:

„Za dochód, o którym mowa w ust. 2 i 4, uważa się dochód w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (Dz. U. z 2020 r. poz. 111).”;

4) w art. 20:

a) ust. 2a otrzymuje brzmienie:

„2a. W celu wykonywania zadań, o których mowa w art. 4, gmina może także wynajmować lokale od innych właścicieli w celu ich podnajmowania.”;

b) po ust. 2c dodaje się ust. 2d w brzmieniu:

„2d. W przypadku lokali mieszkalnych, o których mowa w ust. 2a, do których na podstawie odrębnych przepisów nie stosuje się ust. 2b i 2c, od podnajemców gmina pobiera czynsz w wysokości odpowiadającej wysokości czynszu pobieranego od tej gminy przez wynajmującego ten lokal, chyba że rada gminy określi w drodze uchwały zasady pobierania tego czynszu w niższej wysokości.”;

5) w art. 21 w ust. 4a wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„W przypadku gdy powierzchnia użytkowa lokalu przekracza w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego:”;

6) w art. 21b:

a) po ust. 1 dodaje się ust. 1a–1d w brzmieniu:

„1a. W razie wątpliwości co do wiarygodności informacji i danych zawartych w deklaracji, o której mowa w ust. 1, gmina może wezwać osobę ubiegającą się o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu i najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy do udostępnienia dokumentów potwierdzających wysokość dochodów wykazanych w tej deklaracji, w tym zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz innych członków jej gospodarstwa domowego, wyznaczając termin nie krótszy niż 30 dni od dnia otrzymania wezwania.

1b. W celu zweryfikowania informacji i danych zawartych w deklaracji, o której mowa w ust. 1, gmina może przetwarzać dane osobowe i informacje dotyczące osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu albo podnajmu lokalu i najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, pozyskane w toku innych postępowań prowadzonych przez gminę lub jej jednostki organizacyjne.

1c. W celu zweryfikowania informacji i danych zawartych w deklaracji oraz oświadczeniu o stanie majątkowym, o których mowa w ust. 1, gmina może przeprowadzić wywiad środowiskowy u osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu albo podnajmu lokalu i najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy. W takim przypadku stosuje się art. 7 ust. 8.

1d. Nieudostępnienie w terminie dokumentów, o których mowa w ust. 1a, lub niewyrażenie zgody na przeprowadzenie wywiadu środowiskowego, o którym mowa w ust. 1c, stanowi podstawę do odmowy zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1.”,

b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego składa się zgodnie z wzorem określonym przez radę gminy na podstawie art. 7 ust. 1e ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133).”;

7) w art. 21c:

a) w ust. 2 zdanie trzecie otrzymuje brzmienie:

„Deklarację składa się zgodnie z wzorem określonym przez radę gminy na podstawie art. 7 ust. 1e ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.”,

b) po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:

„2a. W razie wątpliwości co do wiarygodności informacji i danych zawartych w deklaracji, o której mowa w ust. 2, gmina może wezwać najemcę do udostępnienia dokumentów potwierdzających wysokość dochodów wykazanych w tej deklaracji, w tym zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego, o wysokości dochodów uzyskanych przez najemcę oraz innych członków jego gospodarstwa domowego, wyznaczając termin nie krótszy niż 30 dni od dnia otrzymania wezwania. W przypadku nieudostępnienia żądanych dokumentów gmina może podwyższyć czynsz do kwoty 8% wartości odtworzeniowej w skali roku.”,

c) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. W przypadku złożenia deklaracji po upływie terminu, o którym mowa w ust. 2, lub złożenia dokumentów, o których mowa w ust. 2a, po upływie wyznaczonego przez gminę terminu, ust. 5–13 stosuje się.”.

**Art. 13.** W ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2020 r. poz. 508) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) użyte w tytule ustawy, w art. 1 w pkt 1 w lit. c, w art. 2 w pkt 5 w lit. e, w art. 4 w ust. 3, w art. 15 w ust. 2 i 3 oraz w art. 21 w ust. 1 w pkt 1, w ust. 2, w ust. 6 w pkt 2 i w ust. 10 w pkt 4–6, w różnej liczbie i różnych przypadkach wyrazy „schronisko dla bezdomnych” zastępuje się, użytymi w odpowiedniej liczbie i przypadku, wyrazami „schronisko dla osób bezdomnych”;
- 2) w art. 1 w pkt 1 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:  
„udzielania z Funduszu Dopłat finansowego wsparcia podmiotom realizującym przedsięwzięcia polegające na tworzeniu lub modernizacji:”;
- 3) uchyla się art. 1a;
- 4) w art. 2:
  - a) pkt 3 i 3a otrzymują brzmienie:  
„3) schronisku dla osób bezdomnych – należy przez to rozumieć schronisko dla osób bezdomnych albo schronisko dla osób bezdomnych z usługami opiekuńczymi, o których mowa w art. 48a ust. 2 i 2b ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2019 r. poz. 1507, 1622, 1690, 1818 i 2473);

- 3a) ogrzewalni – należy przez to rozumieć tymczasowe schronienie, o którym mowa w art. 48a ust. 4 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej;”;
- b) w pkt 5a:
- uchyla się lit. e i f,
  - dodaje się lit. g i h w brzmieniu:
    - „g) organizację pozarządową, o której mowa w art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz. U. z 2020 r. poz. 1057),
    - h) podmioty, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie;”;
- c) pkt 7 otrzymuje brzmienie:
- „7) społecznej inicjatywie mieszkaniowej – należy przez to rozumieć również towarzystwo budownictwa społecznego;”;
- 5) użyte w art. 2 w pkt 5a w lit. b i pkt 7a, w art. 5a w ust. 1 i 2 oraz w art. 6 w ust. 3 w pkt 1, w różnej liczbie i przypadku, wyrazy „towarzystwa budownictwa społecznego” zastępuje się, użytymi w odpowiedniej liczbie i odpowiednim przypadku, wyrazami „społeczna inicjatywa mieszkaniowa.”;
- 6) w art. 3:
- a) w ust. 1:
- wprowadzenie do wyliczenia oraz pkt 1–4 otrzymują brzmienie:

„Finansowego wsparcia udziela się gminie albo jednoosobowej spółce gminnej, jako beneficjentowi wsparcia, na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia polegającego na:

    - 1) budowie budynku na nieruchomości stanowiącej własność albo będącej w użytkowaniu wieczystym gminy lub jednoosobowej spółki gminnej,
    - 2) remoncie lub przebudowie budynku niemieszkalnego przeznaczonego na pobyt ludzi, będącego własnością gminy lub jednoosobowej spółki gminnej, albo części takiego budynku,
    - 3) remoncie lub przebudowie budynku mieszkalnego będącego własnością gminy lub jednoosobowej spółki gminnej albo części takiego budynku, jeżeli ten remont lub ta przebudowa nie dotyczy lokalu mieszkalnego zajmowanego przez lokatora na podstawie obowiązującej umowy najmu,

4) zmianie sposobu użytkowania budynku będącego własnością gminy lub jednoosobowej spółki gminnej albo części takiego budynku, wymagającej dokonania remontu lub przebudowy,”

– część wspólna otrzymuje brzmienie:

„– w wyniku którego zostaną utworzone lub zostaną zmodernizowane lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, z uwzględnieniem art. 6 ust. 1.”,

b) dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„4. Finansowego wsparcia, w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, udziela się również gdy remont lub przebudowa dotyczy lokalu mieszkalnego zajmowanego przez lokatora na podstawie obowiązującej umowy najmu, jeżeli beneficjent wsparcia uzyskał prawo do premii remontowej, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz. U. z 2020 r. poz. 22, 284 i 412), i realizuje przedsięwzięcie remontowe, o którym mowa w art. 2 pkt 3 tej ustawy, w budynku, w którym znajdują się te lokale mieszkalne.”;

7) w art. 4:

a) ust. 1 i 2 otrzymują brzmienie:

„1. Finansowego wsparcia udziela się gminie, jednoosobowej spółce gminnej, związkowi międzygminnemu, organizacji pozarządowej, o której mowa w art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, zwanej dalej "organizacją pozarządową", albo podmiotom, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, jako beneficjentowi wsparcia, na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia polegającego na:

- 1) budowie budynku na nieruchomości stanowiącej własność albo będącej w użytkowaniu wieczystym gminy, jednoosobowej spółki gminnej, związku międzygminnego, organizacji pozarządowej albo podmiotów, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie,
- 2) remoncie lub przebudowie budynku niemieszkalnego przeznaczonego na pobyt ludzi, będącego własnością gminy, jednoosobowej spółki gminnej, związku międzygminnego, organizacji pozarządowej albo podmiotów, o których mowa



w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, albo części takiego budynku,

- 3) remoncie lub przebudowie budynku mieszkalnego będącego własnością gminy, jednoosobowej spółki gminnej, związku międzygminnego, organizacji pozarządowej albo podmiotów, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, albo części takiego budynku, jeżeli budynek mieszkalny albo jego część nie są zamieszkałe,
  - 4) zmianie sposobu użytkowania budynku będącego własnością gminy, jednoosobowej spółki gminnej, związku międzygminnego, organizacji pozarządowej albo podmiotów, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, albo części takiego budynku, wymagającej dokonania remontu lub przebudowy
- w wyniku którego powstaną noclegownie lub schroniska dla osób bezdomnych lub nastąpi zwiększenie powierzchni użytkowej pomieszczeń noclegowych w istniejącej noclegowni lub pomieszczeń mieszkalnych w istniejącym schronisku dla osób bezdomnych.

2. Finansowego wsparcia udziela się również na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia polegającego na remoncie, przebudowie, rozbudowie lub nadbudowie istniejącej noclegowni, istniejącego schroniska dla osób bezdomnych lub istniejącej ogrzewalni, w wyniku których nastąpi dostosowanie noclegowni, schroniska dla osób bezdomnych lub ogrzewalni do standardów, o których mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 48a ust. 14 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej.”,

- b) ust. 4 i 5 otrzymują brzmienie:

„4. Organizacja pozarządowa oraz podmioty, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, realizują przedsięwzięcia, o których mowa w ust. 1, na nieruchomościach stanowiących ich własność lub własność gminy, jednoosobowej spółki gminnej, związku międzygminnego lub Skarbu Państwa.

5. Organizacja pozarządowa oraz podmioty, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, realizują przedsięwzięcia, o których mowa w ust. 2, na

nieruchomościach stanowiących ich własność lub własność gminy, jednoosobowej spółki gminnej, związku międzygminnego, Skarbu Państwa, albo będących przedmiotem umowy dzierżawy lub użyczenia.”;

8) po art. 5a dodaje się art. 5b w brzmieniu:

„Art. 5b. 1. Jeżeli finansowe wsparcie, o którym mowa w art. 3 oraz art. 5 i art. 5a, jest udzielane na przedsięwzięcie, w wyniku którego powstaną lokale mieszkalne, których docelową grupę najemców będą stanowić również osoby starsze w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2015 r. o osobach starszych (Dz. U. poz. 1705), finansowe wsparcie jest udzielane także na utworzenie dodatkowych powierzchni użytkowych przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb tych osób.

2. W przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 5, koszty związane z utrzymaniem dodatkowych powierzchni użytkowych, o których mowa w ust. 1, ponoszą najemcy w częściach równych, z uwzględnieniem art. 7c.”;

9) w art. 6 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 3 ust. 1, udziela się również gminie, jednoosobowej spółce gminnej, powiatowi, organizacji pozarządowej posiadającej status organizacji pożytku publicznego albo podmiotowi, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie posiadającemu status organizacji pożytku publicznego, jako beneficjentowi wsparcia, jeżeli pozyskane w ten sposób lokale mieszkalne będą służyć wykonywaniu zadań z zakresu pomocy społecznej w formie mieszkań chronionych.”;

10) w art. 6b we wprowadzeniu do wyliczenia wyrazy „art. 5–6” zastępuje się wyrazami „art. 5, 5a i 6”;

11) po art. 6b dodaje się art. 6c w brzmieniu:

„Art. 6c. Na budynku powstałym z udziałem finansowego wsparcia umieszcza się tablicę informacyjną, wskazującą, że źródłem finansowania przedsięwzięcia jest Fundusz Dopłat w Banku Gospodarstwa Krajowego, zasilany środkami z budżetu państwa.”;

12) w art. 7 dotychczasową treść oznacza się jako ust. 1 i dodaje się ust. 2 w brzmieniu:

„2. Finansowe wsparcie nie przysługuje na dofinansowanie tych kosztów przedsięwzięcia, na które został udzielony kredyt, o którym mowa w art. 7 ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów.”;

13) w art. 7a:

a) w ust. 1 w pkt 2:

- w lit. a wyrazy „80%” zastępuje się wyrazami „75%”,
- w lit. b wyrazy „120%” zastępuje się wyrazami „105%”,
- w lit. c wyrazy „165%” zastępuje się wyrazami „145%”,
- w lit. d wyrazy „200%” zastępuje się wyrazami „170%”,
- w lit. e wyrazy:
  - – „200%” zastępuje się wyrazami „170%”,
  - – „40%” zastępuje się wyrazami „35%”,

b) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Za dochód, o którym mowa w ust. 3, uważa się dochód w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (Dz. U. z 2020 r. poz. 111).”;

14) art. 7d otrzymuje brzmienie:

„Art. 7d. Przepis art. 7a–7c stosuje się również do lokali mieszkalnych utworzonych w wyniku przedsięwzięć realizowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego.”;

15) art. 7e otrzymuje brzmienie:

„Art. 7e. Lokale mieszkalne utworzone z udziałem gminy albo związku międzygminnego w przypadku, gdy z realizacją przedsięwzięcia było związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2, nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębnione na własność przed upływem 15 lat, licząc od dnia rozliczenia kosztów przedsięwzięcia.”;

16) w art. 13:

a) w ust. 1:

- pkt 1 otrzymuje brzmienie:
  - „1) 35% kosztów przedsięwzięcia – w przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia jest związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2, przy czym udział gminy lub związku międzygminnego w części przekraczającej 25% kosztów przedsięwzięcia pokrywany jest do wysokości odpowiadającej wartości gruntu stanowiącego własność inwestora, na którym realizowane jest przedsięwzięcie;”;
- w pkt 2 wyrazy „35%” zastępuje się wyrazami „50%”,
- w pkt 3 wyrazy „45%” zastępuje się wyrazami „50%”,
- w pkt 5 wyrazy „55%” zastępuje się wyrazami „60%”,

b) w ust. 1a:

– pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) 35% kosztów przedsięwzięcia – w przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia jest związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2, przy czym udział gminy lub związku międzygminnego w części przekraczającej 25% kosztów przedsięwzięcia pokrywany jest do wysokości odpowiadającej wartości gruntu stanowiącego własność inwestora, na którym realizowane jest przedsięwzięcie;”;

– w pkt 2 wyrazy „35%” zastępuje się wyrazami „50%”,

– w pkt 3 wyrazy „45%” zastępuje się wyrazami „50%”,

c) uchyla się ust. 2,

d) w ust. 3 wyrazy „w ust. 1–2” zastępuje się wyrazami „w ust. 1 i 1a”,

e) dodaje się ust. 5 w brzmieniu:

„5. W przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 4, wysokość finansowego wsparcia, o którym mowa w ust. 1, podwyższa się o 10 punktów procentowych, jeżeli budynek jest wpisany do rejestru zabytków lub znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków.”;

17) w art. 14 w pkt 1:

a) w lit. a tiret drugie otrzymuje brzmienie:

„– obiektów i urządzeń związanych z budynkiem, w tym placów zabaw, śmietników, ogrodzeń, stanowisk postojowych, garaży znajdujących się w budynkach mieszkalnych i wielopięsniowych, placów pod śmietniki, przejazdów (dróg wewnętrznych) wraz z niezbędnymi zjazdami z drogi publicznej, również w sytuacji, kiedy zjazdy te są wykonywane zgodnie z odrębnymi przepisami poza nieruchomością stanowiącą własność albo będącą w użytkowaniu wieczystym inwestora,”;

b) w lit. c średnik zastępuje się przecinkiem i dodaje się lit. d w brzmieniu:

„d) koszty wykonania niezbędnego uzbrojenia terenu;”;

18) w art. 15 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Do przedsięwzięć, o których mowa w art. 4, w wyniku których nastąpi zwiększenie powierzchni użytkowej pomieszczeń noclegowych w istniejącej noclegowni lub pomieszczeń mieszkalnych w istniejącym schronisku dla osób bezdomnych, przepisy ust. 1 stosuje się odpowiednio.”;

19) w art. 16:

a) ust. 1 i 1a otrzymują brzmienie:

„1. Finansowe wsparcie nie może być udzielone na realizację przedsięwzięcia, które zostało zakończone przed dniem złożenia do Banku wniosku, o którym mowa w art. 8.

1a. W przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5 i 6, finansowe wsparcie może być udzielone na przedsięwzięcie zakończone, jeżeli wniosek, o którym mowa w art. 8, został złożony przez beneficjenta wsparcia przed upływem 12 miesięcy od dnia rozpoczęcia przedsięwzięcia.”,

b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Z wyłączeniem przedsięwzięć, o których mowa w art. 5 ust. 1 lub art. 5a ust. 1, termin zakończenia realizacji przedsięwzięcia nie może być dłuższy niż 36 miesięcy, licząc od dnia rozpoczęcia jego realizacji.”,

c) uchyla się ust. 3a;

20) w art. 17:

a) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. W przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 5 ust. 1, warunkiem uruchomienia finansowego wsparcia oraz jego przekazania na rachunek beneficjenta wsparcia jest zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2.”,

b) dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„4. Finansowe wsparcie podlega zwrotowi w przypadku:

1) niewykonania przez beneficjenta wsparcia świadczenia, o którym mowa w art. 5 ust. 3 pkt 1 lub art. 5a ust. 2 pkt 1, na rzecz inwestora w terminie 6 lat,

2) niezakończenia przedsięwzięcia przez inwestora w terminie:

a) 5 lat – w przypadku, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1,

b) 2 lat – w przypadku, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 i 3

– od dnia przekazania finansowego wsparcia na rachunek beneficjenta.”;

21) w art. 21 w ust. 6 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, mieszkania chronione lub tymczasowe pomieszczenia o podobnym standardzie i wyposażeniu, o łącznej powierzchni użytkowej co najmniej równej łącznej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, mieszkań chronionych lub tymczasowych pomieszczeń, które zostały zbyte lub

których przeznaczenie zostało zmienione, lub lokali, o których mowa w art. 5a ust. 1, których dotyczyły czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3;”;

22) art. 22 otrzymuje brzmienie:

„Art. 22. Jeżeli realizacja przedsięwzięcia, na które zostało udzielone finansowe wsparcie, współfinansowana jest:

- 1) ze środków Unii Europejskiej niezgodnie z art. 7 ust. 1,
- 2) z kredytu, o którym mowa w art. 7 ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów, niezgodnie z art. 7 ust. 2

– stosuje się przepis art. 21 ust. 7.”.

**Art. 14.** W ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz. U. z 2020 r. poz. 22, 284 i 412) w art. 6 ust.1 otrzymuje brzmienie:

„1. Przedmiotem przedsięwzięcia remontowego, uprawniającego do ubiegania się o premię remontową, może być wyłącznie budynek wielorodzinny:

- 1) którego użytkowanie rozpoczęto przed dniem 14 sierpnia 1961 r. lub
- 2) należący do społecznej inicjatywy mieszkaniowej lub towarzystwa budownictwa społecznego, którego użytkowanie rozpoczęto co najmniej 25 lat przed dniem złożenia wniosku o przyznanie premii, jeżeli:
  - a) budynek ten został wybudowany przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. lub przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego,
  - b) w dniu całkowitej spłaty kredytu lub finansowania zwrotnego, o których mowa w lit. a, najemcy co najmniej 10% lokali znajdujących się w budynku mieli zawarte umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy tych lokali.”.

**Art. 15.** W ustawie z dnia 10 lipca 2015 r. o Agencji Mienia Wojskowego (Dz. U. z 2020 r. poz. 231 i 284) po art. 4 dodaje się art. 4a w brzmieniu:

„Art. 4a. Ilekroć w ustawie jest mowa o towarzystwie budownictwa społecznego rozumie się przez to także społeczną inicjatywę mieszkaniową.”.

**Art. 16.** W ustawie z dnia 9 października 2015 r. o wsparciu kredytobiorców, którzy zaciągnęli kredyt mieszkaniowy i znajdują się w trudnej sytuacji finansowej (Dz. U. z 2019 r. poz. 2138) w art. 2 w ust. 2 w pkt 6 po wyrazach „towarzystwa budownictwa społecznego” dodaje się wyrazy „lub społeczne inicjatywy mieszkaniowe”.

**Art. 17.** W ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 802 i 1082) w art. 2 w ust. 2 w pkt 1 po wyrazach „wspólnoty mieszkaniowe” dodaje się przecinek oraz wyrazy „społeczne inicjatywy mieszkaniowe”.

**Art. 18.** W ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. z 2020 r. poz. 1100) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 1:

a) pkt 3 lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) własności Skarbu Państwa, w tym zarządzanych przez Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe, zwane dalej „Lasami Państwowymi”, oraz powierzonych Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa, a także powierzonych Agencji Mienia Wojskowego, i które nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste,”

b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Przepisów ustawy nie stosuje się do nieruchomości zarządzanych przez Lasy Państwowe innych niż przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową.”;

2) w art. 3 w ust. 1 pkt 12 otrzymuje brzmienie:

„12) właściwy organ – starostę wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej, prezydenta miasta na prawach powiatu wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej, Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, Prezesa Agencji Mienia Wojskowego lub Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych.”;

3) w art. 4 ust. 4a otrzymuje brzmienie:

„4a. Prawa z udziałów lub akcji nabytych w zamian za nieruchomości wniesione aportem do spółki celowej, o której mowa w art. 7 ust. 1, społecznej inicjatywie mieszkaniowej lub towarzystwa budownictwa społecznego wykonuje KZN, chyba że Rada Ministrów, na wniosek ministra właściwego do spraw aktywów państwowych, powierzy ich wykonywanie podmiotom, o których mowa w art. 9 pkt 1, 3 i 5 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych.”;

4) w art. 5 w ust. 1 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) wspieranie rozwoju społecznego budownictwa czynszowego i komunalnego, w ramach którego:

- a) dostęp do lokali mieszkalnych powstałych w wyniku realizacji przedsięwzięcia budowlanego odbywa się na zasadach nierynkowych, na podstawie kryteriów określonych przez organy władzy publicznej,
  - b) przedsięwzięcie budowlane jest realizowane przez społeczną inicjatywę mieszkaniową lub towarzystwo budownictwa społecznego, których udziałowcem jest jednostka samorządu terytorialnego lub Skarb Państwa, lub przedsięwzięcie budowlane realizowane jest przy wsparciu środkami publicznymi;”;
- 5) w art. 7 w ust. 1:
- a) wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:  
„KZN, za zgodą ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, w celu realizacji zadań, o których mowa w art. 5 ust. 1, może tworzyć spółki celowe lub przystępować do spółek celowych utworzonych:”;
  - b) pkt 1 otrzymuje brzmienie:  
„1) ze Skarbem Państwa w formie jednoosobowej spółki kapitałowej,”;
  - c) uchyla się pkt 4,
  - d) pkt 5 i 6 otrzymują brzmienie:  
„5) ze spółkami z większościovym udziałem państwowych osób prawnych,  
6) z funduszem inwestycyjnym, którego portfelem inwestycyjnym zarządza podmiot, o którym mowa w pkt 2 lub 5”;
- 6) po art. 7 dodaje się art. 7a w brzmieniu:
- „Art. 7a. 1. KZN może, za zgodą ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, tworzyć społeczne inicjatywy mieszkaniowe, w formach, o których mowa w art. 23 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 2195 i ...), albo przystępować do społecznych inicjatyw mieszkaniowych lub towarzystw budownictwa społecznego działających w tych formach.
2. Koszty związane z wynagrodzeniem reprezentującego KZN członka Rady Nadzorczej społecznej inicjatywy mieszkaniowej lub towarzystwa budownictwa społecznego ponosi KZN.”;
- 7) w art. 10 w ust. 5 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:



„Wykaz nieruchomości sporządzany przez Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych zawiera, oprócz informacji, o których mowa w ust. 2–4, informacje o:”;

8) w art. 12 w ust. 1 po pkt 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:

„2a) ministra właściwego do spraw środowiska – w odniesieniu do nieruchomości powierzonej Lasom Państwowym;”;

9) w art. 27 w ust. 1 po pkt 3 dodaje się pkt 3a w brzmieniu:

„3a) ministra właściwego do spraw środowiska złożony w związku z potrzebą wykorzystania tej nieruchomości na cele leśne;”;

10) w art. 32:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Rada Nadzorcza składa się z 6 członków.”,

b) w ust. 2 w pkt 4 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 5 w brzmieniu:

„5) przedstawiciel ministra właściwego do spraw gospodarki.”;

11) w art. 33 w ust. 1 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) zatwierdzenie przedstawionej przez Prezesa KZN wieloletniej strategii działania;”;

12) w art. 35:

a) pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) zbycie nieruchomości wchodzącej w skład Zasobu, gdy jej wartość przekracza 4 000 000 zł;”;

b) w pkt 8 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 9 i 10 w brzmieniu:

„9) tworzenie przez KZN społecznych inicjatyw mieszkaniowych;

10) obejmowanie przez KZN udziałów w społecznych inicjatywach mieszkaniowych lub towarzystwach budownictwa społecznego.”;

13) w art. 36 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Prezesa KZN powołuje minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa spośród osób wyłonionych w drodze otwartego i konkurencyjnego naboru.”;

14) w art. 37 w ust. 1 pkt 6 otrzymuje brzmienie:

„6) posiada co najmniej 6-letni staż pracy, również w ramach doświadczenia zdobytego na podstawie umów cywilnoprawnych, w tym co najmniej 3-letni staż pracy na stanowisku kierowniczym, również w ramach doświadczenia zdobytego na podstawie umów cywilnoprawnych;”;

15) w art. 43 w ust. 2 po pkt 3 dodaje się pkt 3a w brzmieniu:

„3a) środki gromadzone na Funduszu Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej KZN;”;

16) w art. 44:

a) po ust. 1 dodaje się ust. 1a i 1b w brzmieniu:

„1a. Rada Nadzorcza opiniuje projekt planu finansowego KZN w terminie 14 dni od dnia jego otrzymania. Opinia Rady Nadzorczej jest:

- 1) pozytywna bez zastrzeżeń;
- 2) pozytywna z zastrzeżeniami;
- 3) negatywna.

1b. W przypadku wyrażenia przez Radę Nadzorczą opinii pozytywnej z zastrzeżeniami albo opinii negatywnej, Prezes KZN przekazuje, po dokonaniu korekty planu finansowego KZN, projekt do ponownego zaopiniowania Radzie Nadzorczej. Rada Nadzorcza ponownie opiniuje projekt planu finansowego w terminie 14 dni.”,

b) w ust. 2 wyrazy „pozytywnej opinii Rady Nadzorczej” zastępuje się wyrazami „opinii, o której mowa w ust. 1 pkt 1”,

c) dodaje się ust. 5–7 w brzmieniu:

„5. Prezes przekazuje ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, w terminie wynikającym z harmonogramu prac nad projektem ustawy budżetowej, informacje o prognozowanych przychodach i kosztach oraz dochodach i wydatkach zawierające dane dotyczące przewidywanego wykonania roku bieżącego oraz prognozy na kolejne cztery lata.

6. Założenia makroekonomiczne uwzględniane przy sporządzaniu informacji, o których mowa w ust. 5, przyjmuje się zgodnie z założeniami projektu budżetu państwa, o których mowa w art. 138 ust. 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych.

7. W informacji, o której mowa w ust. 5, w zakresie prognozowanych kosztów, wskazuje się w szczególności koszty działalności KZN, w tym:

1) związane z przeznaczaniem środków na:

- a) podnoszenie walorów gospodarczych nieruchomości wchodzących w skład Zasobu, w tym podejmowanie działań, których wynikiem będzie przygotowanie nieruchomości do zabudowy, w szczególności przez

podział nieruchomości lub scalenie i podział nieruchomości adekwatny do jej przyszłej funkcji, lub realizację uzbrojenia technicznego,

- b) realizację uzbrojenia technicznego nieruchomości przekazanych do Zasobu lub nabytych przez KZN na rzecz Skarbu Państwa,
- c) finansowanie lub współfinansowanie realizacji uzbrojenia technicznego służącego nieruchomościom wykorzystywanym pod budownictwo społeczne lub społeczne budownictwo czynszowe,
- d) prowadzenie działań analitycznych, w tym sporządzanie lub zlecanie opracowań, analiz, raportów i ekspertyz,
- e) działalność popularyzatorską w zakresie innowacyjnych rozwiązań dotyczących mieszkalnictwa, gospodarki nieruchomościami, budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz rewitalizacji,
- f) funkcjonowanie organów KZN i Biura KZN, w tym wynagrodzenia;

2) amortyzację środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych.”;

17) w art. 45 dodaje się ust. 3–11 w brzmieniu:

„3. Kwartalne sprawozdanie z realizacji planu finansowego KZN zawiera co najmniej informacje o:

- 1) krótkoterminowych aktywach finansowych, środkach pieniężnych i innych aktywach pieniężnych;
- 2) rozliczeniach międzyokresowych;
- 3) stanie funduszy, o których mowa w art. 48 ust. 1;
- 4) stanie zobowiązań i należności KZN z uwzględnieniem odpowiednio tytułów zobowiązań wymagalnych oraz tytułów należności wymagalnych.

4. Kwartalne sprawozdanie z realizacji planu finansowego KZN sporządza się w układzie informacji określonych w planie finansowym.

5. W kwartalnym sprawozdaniu z realizacji planu finansowego KZN dane wykazuje się za kwartał oraz narastająco od początku roku obrotowego do końca kwartału, którego sprawozdanie dotyczy.

6. Kwartalne sprawozdanie z realizacji planu finansowego KZN, według stanu na koniec IV kwartału, zawiera omówienie wykonania planu finansowego KZN, a w przypadku powstania rozbieżności między planem a jego faktycznym wykonaniem – informację o tych rozbieżnościach i przyczynach ich powstania.

7. Do kwartalnego sprawozdania z realizacji planu finansowego KZN dołącza się część opisową wykonania planowanych przychodów i kosztów.

8. Kwartalne sprawozdanie z realizacji planu finansowego KZN, sporządza się z uwzględnieniem danych wynikających z ewidencji księgowej.

9. Kwartalne sprawozdanie z realizacji planu finansowego KZN sporządza się w sposób rzetelny i prawidłowy pod względem merytorycznym i formalno-rachunkowym.

10. Projekt planu finansowego KZN oraz kwartalne sprawozdanie z realizacji planu finansowego KZN sporządza się i przekazuje w postaci papierowej i elektronicznej.

11. Kwartalne sprawozdanie z realizacji planu finansowego KZN w postaci papierowej sporządza się w sposób czytelny.”;

18) w art. 46:

a) w ust. 1 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) dotacje celowe z budżetu państwa, które mogą być udzielane do wysokości określonej corocznie w ustawie budżetowej, przeznaczone wyłącznie na pokrycie kosztów związanych bezpośrednio z wnoszeniem nieruchomości wchodzących w skład Zasobu jako aport do spółek, o których mowa w art. 7 ust. 1 oraz do społecznych inicjatyw mieszkaniowych lub towarzystw budownictwa społecznego;”;

b) w ust. 2:

– pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) przychody uzyskane ze zbycia nieruchomości z Zasobu;”;

– w pkt 2 skreśla się wyrazy „z uwzględnieniem art. 62a.”;

19) w art. 48:

a) w ust. 1 w pkt 3 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje pkt 4 w brzmieniu:

„4) Fundusz Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej KZN.”;

b) po ust. 5 dodaje się ust. 5a w brzmieniu:

„5a. Fundusz Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej KZN gromadzi środki KZN:

1) stanowiące 60% dochodów ze zbycia nieruchomości;

2) stanowiące 20% przychodów KZN, o których mowa w art. 46 ust. 1 pkt 4 i pkt 8.”;

20) w art. 49 w ust. 1 w pkt 1:

a) po lit. a dodaje się lit. aa w brzmieniu:

- „aa) obejmowanie udziałów w społecznych inicjatywach mieszkaniowych lub товариствach budownictwa społecznego,”
- b) po lit. b dodaje się lit. ba w brzmieniu:  
„ba) pokrycie kosztów tworzenia spółek, o których mowa w art. 7 ust. 1, oraz tworzenia społecznych inicjatyw mieszkaniowych i przystępowania do społecznych inicjatyw mieszkaniowych lub товариств budownictwa społecznego,”
- c) w lit. e skreśla się średnik oraz dodaje się część wspólną w brzmieniu:  
„– z tym, że środki gromadzone na Funduszu Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej KZN przeznacza się wyłącznie na realizację zadań, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 5;”
- 21) po art. 49a dodaje się art. 49b w brzmieniu:  
„Art. 49b. 1. KZN może zaciągać zobowiązania do wysokości środków ujętych w planie finansowym KZN.  
2. KZN gospodaruje środkami finansowymi w sposób zapewniający przestrzeganie zasad celowego i oszczędnego dokonywania wydatków, dokumentując wszystkie przepływy finansowe.”;
- 22) uchyla się art. 50;
- 23) w art. 51 dodaje się ust. 5 i 6 w brzmieniu:  
„5. W przypadku wystąpienia o zgodę ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, o której mowa w art. 35 pkt 9 i 10, art. 51a ust. 3, art. 53 ust. 2 oraz art. 65 ust. 1, we wniosku wskazuje się:  
1) przedmiot czynności prawnej z wyszczególnieniem danych ewidencyjnych identyfikujących składniki aktywów trwałych;  
2) wartość nieruchomości;  
3) sposób dokonania czynności prawnej;  
4) uzasadnienie gospodarcze czynności prawnej;  
5) uzasadnienie powiązania celu publicznego z budownictwem mieszkaniowym – w przypadku wniosku, o którym mowa w art. 51a ust. 3.  
6. Do wniosku, o którym mowa w ust. 5, dołącza się:  
1) dokumenty potwierdzające:  
a) tytuł prawny do nieruchomości,  
b) wartość nieruchomości;

- 2) projekt umowy, na podstawie której ma być dokonana czynność prawna;
  - 3) inne dokumenty potwierdzające dane i informacje zawarte we wniosku.”;
- 24) w art. 51a ust. 3 otrzymuje brzmienie:
- „3. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości przeznaczonych:
- 1) pod budownictwo mieszkaniowe;
  - 2) na realizację uzbrojenia technicznego;
  - 3) na cele publiczne związane z budownictwem mieszkaniowym.”;
- 25) po art. 52a dodaje się art. 52b w brzmieniu:
- „Art. 52b. Umowa utworzenia przez KZN społecznej inicjatywy mieszkaniowej albo pokrycia udziałów w istniejącej społecznej inicjatywy mieszkaniowej lub towarzystwie budownictwa społecznego określa w szczególności:
- 1) oznaczenie nieruchomości wnoszonej przez KZN jako wkład niepieniężny w celu pokrycia całości albo części udziałów lub określenie wysokości przeznaczonych na ten cel środków Funduszu;
  - 2) planowaną liczbę lokali mieszkalnych, które zostaną utworzone w wyniku realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego;
  - 3) planowaną liczbę lokali mieszkalnych, które zostaną utworzone w wyniku realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, których pierwszymi najemcami będą osoby wychowujące przynajmniej jedno własne lub przysposobione dziecko, o którym mowa w art. 7 ust. 1a ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (Dz. U. z 2019 r. poz. 1116);
  - 4) planowaną liczbę lokali mieszkalnych, które zostaną utworzone w wyniku realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, których pierwszymi najemcami będą osoby starsze w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2015 r. o osobach starszych (Dz. U. poz. 1705);
  - 5) zobowiązanie społecznej inicjatywy mieszkaniowej lub towarzystwa budownictwa społecznego do wykorzystania nieruchomości wniesionej przez KZN jako wkład niepieniężny, w celu związanym z realizacją inwestycji mieszkaniowej, w której co najmniej 80% powierzchni użytkowej mieszkań będą stanowiły mieszkania na wynajem;
  - 6) termin realizacji inwestycji mieszkaniowej lub uzbrojenia technicznego;

- 7) postanowienia przewidujące ograniczenia w zbyciu nieruchomości wnoszonej jako aport do społecznych inicjatyw mieszkaniowych lub towarzystw budownictwa społecznego, w tym okres, w którym nie można zbyć nieruchomości oraz zmiany przeznaczenia nieruchomości.”;
- 26) uchyla się art. 62a;
- 27) uchyla się art. 133.

**Art. 19.** W ustawie z dnia 8 grudnia 2017 r. o Służbie Ochrony Państwa (Dz. U. z 2020 r. poz. 384 i 695) w art. 180 w ust. 1 po wyrazach „spółdzielni mieszkaniowej” dodaje się przecinek oraz wyrazy „społecznej inicjatywie mieszkaniowej”.

**Art. 20.** W ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2020 r. poz. 551) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 2:
- a) w pkt 6:
- lit. c otrzymuje brzmienie:  
„c) wykonanie robót budowlanych polegających na remoncie lub przebudowie budynku mieszkalnego znajdującego się na obszarze rewitalizacji, dla którego przyjęto gminny program rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 802 i 1086), w którym będzie się znajdowało przynajmniej jedno mieszkanie, albo;”
  - po lit. c dodaje się lit. d w brzmieniu:  
„d) wykonanie robót budowlanych polegających na remoncie lub przebudowie budynku mieszkalnego znajdującego się na obszarze określonym w programie zawierającym działania służące wyprowadzaniu obszaru zdegradowanego ze stanu kryzysowego, przyjmowanym uchwałą rady gminy, bez uchwalania gminnego programu rewitalizacji, o którym mowa w art. 52 ust. 1 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, w którym będzie się znajdowało przynajmniej jedno mieszkanie.”
- b) pkt 9 otrzymuje brzmienie:  
„9) najemca – najemcę będącego stroną umowy najmu albo podnajmu mieszkania albo osobę ubiegającą się o zawarcie takiej umowy;”

- c) pkt 11 otrzymuje brzmienie:
- „11) pierwsze zasiedlenie – oddanie do używania mieszkania najemcy, jako pierwszemu użytkownikowi po zakończeniu inwestycji mieszkaniowej, na podstawie umowy:
- a) najmu zawartej z inwestorem,
  - b) najmu zawartej z podmiotem, który nabył mieszkanie od inwestora z przeznaczeniem na wynajem albo, działając na podstawie umowy w sprawie wynajmu mieszkań zawartej z inwestorem, wynajmuje mieszkanie najemcy,
  - c) podnajmu zawartej z gminą, która wynajmuje mieszkanie od inwestora lub podmiotu, który nabył to mieszkanie od inwestora z przeznaczeniem na wynajem;”;
- 2) art. 3 otrzymuje brzmienie:
- „Art. 3. Dopłaty do czynszu, zwane dalej „dopłatami”, przysługują najemcy będącemu stroną umowy najmu albo podnajmu mieszkania.”;
- 3) w art. 4 ust. 5 otrzymuje brzmienie:
- „5. O wstrzymaniu wypłaty dopłat na podstawie ust. 4 organ właściwy informuje inwestora.”;
- 4) w art. 7:
- a) dotychczasową treść oznacza się jako ust. 1 i uchyla się pkt 6,
  - b) dodaje się ust. 2 w brzmieniu:
- „2. Określając planowaną liczbę mieszkań w umowie można wskazać ich część lub wszystkie z nich jako przewidziane do wynajęcia przez gminę z prawem do dalszego podnajmowania osobom fizycznym bez zgody inwestora i bez wymogu posiadania przez podnajemcę zdolności czynszowej. W przypadku wskazania w umowie wszystkich planowanych mieszkań jako przewidzianych do wynajęcia przez gminę, przepisu ust. 1 pkt 2 nie stosuje się.”;
- 5) po art. 7 dodaje się art. 7a w brzmieniu:
- „Art. 7a. Kryterium pierwszeństwa przy naborze wniosków o zawarcie umowy najmu mieszkań jest posiadanie przez najemcę wkładu oszczędnościowego gromadzonego na rachunku bankowym na cele mieszkaniowe, którego imienny dowód stanowi książeczka mieszkaniowa wystawiona do dnia 23 października 1990 r.”;
- 6) w art. 8:



- a) w ust. 1:
  - pkt 1 otrzymuje brzmienie:
    - „1) zasady przeprowadzania naboru wniosków, o których mowa w art. 11 ust. 1, w tym dodatkowe kryteria pierwszeństwa oraz zasady przeprowadzania oceny punktowej dla tych dodatkowych kryteriów pierwszeństwa oraz dla kryterium pierwszeństwa, o którym mowa w art. 7a;”;
  - w pkt 2 po wyrazach „art. 7” dodaje się wyrazy „ust. 1”;
- b) w ust. 2 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„Określając dodatkowe kryteria pierwszeństwa, rada gminy dokonuje wyboru spośród następujących kryteriów:”;
- c) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. W uchwale, o której mowa w ust. 1, rada gminy może:

  - 1) nadać części dodatkowych kryteriów pierwszeństwa, o których mowa w ust. 2, charakter bezwzględnie obowiązujący;
  - 2) określić inne dodatkowe kryteria pierwszeństwa oprócz kryteriów wymienionych w ust. 2.”;
- 7) w art. 9 w ust. 2 wyraz „inwestora” zastępuje się wyrazem „wynajmującego”;
- 8) art. 11 otrzymuje brzmienie:

„Art. 11. 1. Gmina, która zawarła z inwestorem umowę, o której mowa w art. 7 ust. 1, przeprowadza nabór wniosków:

  - 1) o zawarciu umowy najmu mieszkań – chyba, że wszystkie z nich są mieszkaniami, o których mowa w art. 7 ust. 2, wynajętymi przez tę gminę;
  - 2) o zawarciu umowy podnajmu mieszkań, o których mowa w art. 7 ust. 2, w przypadku ich wynajęcia przez tę gminę.

2. Wnioski, o których mowa w ust. 1, podlegają ocenie punktowej zgodnie z zasadami określonymi w uchwale, o której mowa w art. 8 ust. 1.

3. Po przeprowadzeniu oceny punktowej wniosków, gmina sporządza ich listę, zwaną dalej „listą najemców”, szeregując otrzymane w ramach naboru wnioski w kolejności od największej do najmniejszej liczby uzyskanych punktów. Lista najemców obejmuje imiona i nazwiska wnioskodawców.”;
- 9) w art. 12 w ust. 2 w pkt 2 w lit. a po wyrazach „art. 7” dodaje się wyrazy „ust. 1”;
- 10) w art. 13:
  - a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

- „1. Gmina, która zawarła z inwestorem umowę, o której mowa w art. 7 ust. 1:
- 1) przekazuje inwestorowi listę najemców sporządzoną w ramach naboru, o którym mowa w art. 11 ust. 1 pkt 1, wraz z wnioskami o zawarcie umowy najmu;
  - 2) zawiera umowy podnajmu zgodnie z listą najemców sporządzoną w ramach naboru, o którym mowa w art. 11 ust. 1 pkt 2.”,
- b) po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:
- „1a. Do podnajmu przez gminę mieszkań, o których mowa w art. 7 ust. 2, nie stosuje się przepisów art. 20 ust. 2b–2c ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) chyba, że na pokrycie części kosztów budowy tych mieszkań gminie udzielono finansowego wsparcia w trybie art. 13 ust. 1 pkt 3 lit. c ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2020 r. poz. 508 i ...)”,
- c) w ust. 4 po wyrazach „art. 7” dodaje się wyrazy „ust. 1”,
  - d) w ust. 6 i 7 po wyrazach „art. 7” dodaje się wyrazy „ust. 1”;
- 11) w art. 14 w ust. 3 pkt 1 otrzymuje brzmienie:
- „1) kopię umowy najmu, umowy podnajmu albo kopię umowy zobowiązującej do zawarcia umowy najmu, w przypadku gdy umowa najmu nie została zawarta do dnia złożenia wniosku o dopłaty;”;
- 12) w art. 15:
- a) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Organ właściwy przesyła decyzję w sprawie dopłat przysługujących najemcy będącego stroną umowy najmu do wiadomości inwestorowi w celu dokonania przez niego korekty wysokości miesięcznych należności wynikających z tej umowy i podlegających zapłacie bezpośrednio przez najemcę. Korektę wysokości miesięcznych należności wynikających z umowy podnajmu mieszkania, o której mowa w art. 13 ust. 1 pkt 2, dokonuje gmina.”,
  - b) w ust. 6 w zdaniu drugim wyraz „inwestora” zastępuje się wyrazem „wynajmującego”;

- 13) w art. 17 w ust. 3 w zdaniu drugim wyraz „inwestora” zastępuje się wyrazem „wynajmującego”;
- 14) w art. 19 ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. Gmina wpłaca dopłaty, w imieniu najemców będących stronami umowy najmu, na rachunek inwestora w terminie 5 dni roboczych od dnia otrzymania środków, o których mowa w ust. 4.”;
- 15) w art. 23 wyrazy „art. 7” zastępuje się wyrazami „art. 7 ust. 1”;
- 16) art. 24 otrzymuje brzmienie:

„Art. 24. W przypadkach, o których mowa w art. 4 ust. 5 i 6, w art. 7 ust. 1 pkt 7, art. 13 ust. 1–4, art. 15 ust. 4 i 8–10, art. 16 ust. 5 i 11, art. 17 ust. 2 oraz w art. 19 ust. 5, przez inwestora rozumie się również podmiot, który nabył mieszkanie od inwestora z przeznaczeniem na wynajem albo podmiot, który, działając na podstawie umowy w sprawie wynajmu mieszkań zawartej z inwestorem, wynajmuje mieszkanie najemcy.”;
- 17) w art. 31 w ust. 5 po wyrazach „art. 7” dodaje się wyrazy „ust. 1”.

**Art. 21.** W ustawie z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 471, 695 i 782):

1) w art. 1:

a) w pkt 8 w art. 29:

– ust. 4 pkt 1 lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) budynków, których budowa wymaga uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę oraz budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z wyłączeniem przebudowy przegród zewnętrznych oraz elementów konstrukcyjnych,”

– ust. 8 otrzymuje brzmienie:

„8. Przepisów ust. 6 i 7 nie stosuje się do przedsięwzięć, o których mowa w ust. 1 pkt 7, polegających na budowie i przebudowie przenośnych wolno stojących masztów antenowych, w przypadku, gdy inwestorem jest przedsiębiorca telekomunikacyjny lub podmiot, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 16 lipca 2004 r. – Prawo telekomunikacyjne (Dz. U. z 2019 r. poz. 2460 oraz z 2020 r. poz. 374, 695 i 875).”

b) w pkt 10:

– w lit. d w ust. 2a pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) pozwolenia, uzgodnienia i opinie, których obowiązek dołączenia wynika z przepisów odrębnych ustaw, w szczególności decyzję o środowiskowych

uwarunkowaniach, zgodnie z art. 72 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, lub kopie tych pozwoleń, uzgodnień, opinii i innych dokumentów;”,

– w lit g ust. 4b–5 otrzymują brzmienie:

„4b. Do zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1–4, należy dołączyć dokumenty, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 1–4. Organ administracji architektoniczno-budowlanej po otrzymaniu zgłoszenia dokonuje jego sprawdzenia w zakresie, o którym mowa w art. 35 ust. 1.

4c. Do zgłoszenia przebudowy, o której mowa w art. 29 ust. 3 pkt 1 lit. a, oraz instalowania, o którym mowa w art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. d, należy dołączyć dokumenty, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 1, 2 i 4. Organ administracji architektoniczno-budowlanej po otrzymaniu zgłoszenia dokonuje jego sprawdzenia w zakresie, o którym mowa w art. 35 ust. 1.

4d. Zgłoszenia dokonuje się w:

- 1) postaci papierowej albo
- 2) formie dokumentu elektronicznego za pośrednictwem adresu elektronicznego wskazanego przez Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej.

4e. Przepisu ust. 4d pkt 2 nie stosuje się do zgłoszenia, do którego należy dołączyć projekt zagospodarowania działki lub terenu lub projekt architektoniczno-budowlany.

5. Zgłoszenia należy dokonać przed terminem zamierzonego rozpoczęcia robót budowlanych. Organ administracji architektoniczno-budowlanej, w terminie 21 dni od dnia doręczenia zgłoszenia, może, w drodze decyzji, wnieść sprzeciw. Do wykonywania robót budowlanych można przystąpić, jeżeli organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu w tym terminie.”,

c) pkt 12 otrzymuje brzmienie:

„12) w art. 31 ust. 1 i 2 otrzymują brzmienie:

„1. Nie wymaga decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę, natomiast wymaga zgłoszenia, rozbiórka budynków i budowli o wysokości poniżej 8 m, jeżeli ich odległość od granicy działki jest nie mniejsza niż połowa wysokości.

2. W zgłoszeniu rozbiórki, o której mowa w ust. 1, należy określić zakres, miejsce i sposób wykonywania rozbiórki. Przepisy art. 30 ust. 5, 5aa, 5c, 5d i 6a oraz art. 30b ust. 3 pkt 1 stosuje się odpowiednio.”;

d) w pkt 23 w lit. a w ust. 1 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) zgodę dotychczasowego inwestora, na rzecz którego decyzja została wydana, lub kopię tej zgody;”;

e) w pkt 25:

– w lit. a w ust. 4 wyrazy „pkt 2–4” zastępuje się wyrazami „pkt 1–4”;

– w lit. b ust. 4a otrzymuje brzmienie:

„4a. Do zawiadomienia organu nadzoru budowlanego o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych inwestor dołącza:

1) informację wskazującą imiona i nazwiska osób, które będą sprawować funkcję:

a) kierownika budowy,

b) inspektora nadzoru inwestorskiego – jeżeli został on ustanowiony

– oraz w odniesieniu do tych osób dołącza kopie zaświadczeń, o których mowa w art. 12 ust. 7, wraz z kopiami decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności;

2) oświadczenie lub kopię oświadczenia projektanta i projektanta sprawdzającego o sporządzeniu projektu technicznego, dotyczącego zamierzenia budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy technicznej, projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym oraz rozstrzygnięciami dotyczącymi zamierzenia budowlanego.”;

f) w pkt 26 w lit. a w ust. 1 w pkt 2 po lit. c dodaje się lit. ca w brzmieniu:

„ca) rozbiórki objętej decyzją o pozwoleniu na rozbiórkę;”;

g) w pkt 29 w art. 45a:

– ust. 3 i 4 otrzymują brzmienie:

„3. Przepisów ust. 1 pkt 2 nie stosuje się do:

- 1) budowy, dla której nie ma obowiązku ustanowienia kierownika budowy;
- 2) obiektów służących obronności i bezpieczeństwu państwa.

4. Przepisów ust. 1 pkt 3 nie stosuje się do:

- 1) budowy, dla której nie ma obowiązku ustanowienia kierownika budowy;
- 2) obiektów służących obronności i bezpieczeństwu państwa;
- 3) obiektów liniowych.”,

– dodaje się ust. 5 w brzmieniu:

„5. Organ administracji architektoniczno-budowlanej, na wniosek inwestora, może, w drodze decyzji, wyłączyć stosowanie przepisów ust. 1, jeżeli jest to uzasadnione nieznacznym stopniem skomplikowania robót budowlanych lub innymi ważnymi względami.”,

h) w pkt 48 w art. 59i w ust. 1 wyrazy „zawiadomienia o zakończeniu robót budowlanych” zastępuje się wyrazami „zawiadomienia o zakończeniu budowy”;

2) w art. 16 po wyrazach „(Dz. U. z 2018 r. poz. 1380)” dodaje się wyrazy „wprowadza się następujące zmiany:”, dotychczasową treść oznacza się jako pkt 1, kropkę zastępuje się średnikiem oraz dodaje się pkt 2 w brzmieniu:

„2) w art. 8 w ust. 1 pkt 7 otrzymuje brzmienie:

„7) zatwierdzenie projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego;”.”;

3) po art. 21 dodaje się art. 21a w brzmieniu:

„Art. 21a. W ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. z 2020 r. poz. 1100) w art. 10 w ust. 2 pkt 8 otrzymuje brzmienie:

„8) wydanych pozwoleń na budowę, pozwoleń na rozbiórkę oraz decyzjach o zatwierdzeniu projektu budowlanego albo projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego, obejmujących całość lub część nieruchomości oraz zgłoszeń dotyczących wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, sieci oraz kontenerowych stacji transformatorowych, o których mowa odpowiednio w art. 29 ust. 1 pkt 1, 2 oraz 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;”.”.

**Art. 22.** W ustawie z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz

wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 374, z późn. zm.<sup>10)</sup>) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 15ja wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, w odniesieniu do której organem reprezentującym Skarb Państwa jest starosta lub prezydent miasta na prawach powiatu, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, należna za 2020 r. od przedsiębiorcy w rozumieniu art. 4 ust. 1 lub 2 ustawy z dnia 6 marca 2018 r. – Prawo przedsiębiorców, organizacji pozarządowej w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, podmiotu, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, oraz państwowej osoby prawnej w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, u których wystąpił spadek obrotów gospodarczych w następstwie wystąpienia COVID-19, podlega pomniejszeniu proporcjonalnie do liczby dni w tym roku, w których obowiązywał stan zagrożenia epidemicznego oraz stan epidemii z powodu COVID-19, pod warunkiem:”;

2) w art. 15jd w ust. 1 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) pomniejszeniu opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej odpowiednio własność gminy, powiatu lub województwa, wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, należnej za 2020 r. od podmiotów, o których mowa w art. 15ja;”;

3) dodaje się art. 15zzzic–15zzzih w brzmieniu:

„Art. 15zzzic. 1. Osobom, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133), może zostać przyznany dodatek mieszkaniowy powiększony o dopłatę z Funduszu Przeciwdziałania COVID-19, zwaną dalej „dopłatą do czynszu”.

2. Wysokość dodatku mieszkaniowego powiększonego o dopłatę do czynszu stanowi 75% miesięcznego czynszu opłacanego przez najemcę, jednak nie więcej niż 1500 zł.

3. Wysokość dopłaty do czynszu stanowi różnicę między wysokością dodatku mieszkaniowego powiększonego o tę dopłatę a wysokością dodatku mieszkaniowego

---

<sup>10)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r. poz. 567, 568, 695, 875, 1086 i 1106.

ustaloną zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych. Wysokość dopłaty do czynszu wskazuje się w decyzji administracyjnej, o której mowa w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, przyznającej dodatek mieszkaniowy powiększony o dopłatę.

4. W przypadku przyznania dodatku mieszkaniowego powiększonego o dopłatę do czynszu ubiegającemu się o taki dodatek i posiadającemu prawo do dodatku mieszkaniowego na podstawie decyzji wcześniejszej, wynikający z tej decyzji wcześniejszej okres, o którym mowa w art. 7 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, skraca się do miesiąca poprzedzającego miesiąc pierwszej wypłaty dodatku powiększonego o dopłatę do czynszu.

Art. 15zzzid. Dodatek mieszkaniowy powiększony o dopłatę do czynszu przyznaje się wyłącznie najemcy lub podnajemcy spełniającemu warunki przyznania dodatku mieszkaniowego wynikające z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, w przypadku gdy:

- 1) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego ubiegającego się o dodatek mieszkaniowy w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, o którym mowa w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, zwanego dalej „wnioskiem o dodatek”, jest co najmniej o 25% niższy niż średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego najemcy osiągnięty w 2019 r oraz
- 2) ubiegający się o dodatek mieszkaniowy najmował albo podnajmował lokal mieszkalny przed dniem 14 marca 2020 r. oraz
- 3) ubiegającemu się o dodatek mieszkaniowy nie przysługiwał wcześniej dodatek mieszkaniowy powiększony o dopłatę do czynszu.

Art. 15zzzie. 1. Dodatek mieszkaniowy powiększony o dopłatę do czynszu przyznaje się w przypadku umieszczenia przez ubiegającego się o dodatek mieszkaniowy na wniosku o dodatek adnotacji „wniosek o dodatek mieszkaniowy powiększony o dopłatę do czynszu”, zwanej dalej „adnotacją”. Dodatek mieszkaniowy powiększony o dopłatę do czynszu przyznaje się na wniosek o dodatek z adnotacją złożony nie później niż w dniu 31 grudnia 2020 r.

2. Do wniosku o dodatek z adnotacją, poza dokumentami wskazanymi w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, dołącza się:



- 1) oświadczenie o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym w 2019 r. na jednego członka gospodarstwa domowego ubiegającego się o dodatek mieszkaniowy powiększony o dopłatę do czynszu;
- 2) oświadczenie o spełnianiu przez ubiegającego się o dodatek mieszkaniowy powiększony o dopłatę do czynszu warunków, o których mowa w art. 15zzzid pkt 2 i 3;
- 3) dokumenty potwierdzające wysokość miesięcznego czynszu opłacanego przez ubiegającego się o dodatek mieszkaniowy powiększony o dopłatę do czynszu.

3. Warunek, o którym mowa w art. 15zzzid pkt 2, uznaje się za spełniony również w przypadku gdy lokal mieszkalny najmowany w dniu składania wniosku o dodatek z adnotacją przez ubiegającego się o dodatek mieszkaniowy powiększony o dopłatę do czynszu jest innym lokalem mieszkalnym niż najmowany przez najemcę w dniu 14 marca 2020 r.

4. Wysokość miesięcznego czynszu opłacanego przez ubiegającego się o dodatek mieszkaniowy powiększony o dopłatę do czynszu ustala się według stanu na dzień złożenia wniosku o dodatek z adnotacją. W przypadku gdy wysokość miesięcznego czynszu opłacanego w dniu 14 marca 2020 r. jest niższa niż wysokość miesięcznego czynszu opłacanego w dniu składania wniosku o dodatek z adnotacją, wysokość miesięcznego czynszu będącą podstawą obliczenia dodatku mieszkaniowego powiększonego o dopłatę do czynszu ustala się według stanu na dzień 14 marca 2020 r. W takim przypadku dokumenty potwierdzające wysokość miesięcznego czynszu ubiegający się o dodatek mieszkaniowy powiększony o dopłatę do czynszu składa według stanu na dzień 14 marca 2020 r.

5. Oświadczenia, o których mowa w ust. 2 pkt 1 i 2, są składane pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń. Składający oświadczenie jest obowiązany do zawarcia w nim klauzuli następującej treści: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.”. Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń.

6. Stwierdzone w toku postępowania wszczętego na wniosek o dodatek z adnotacją niespełnienie przez ubiegającego się o dodatek mieszkaniowy warunków, o których mowa w art. 15zzzid pkt 1–3, nie stoi na przeszkodzie przyznaniu w toku tego postępowania dodatku mieszkaniowego bez dopłaty do czynszu.

Art. 15zzzif. 1. Wypłata dodatku mieszkaniowego powiększonego o dopłatę do czynszu w zakresie tej dopłaty jest zadaniem związanym z przeciwdziałaniem COVID-19.

2. Środki na wypłatę dopłat do czynszu w danym półroczu, zwane dalej „środkami na dopłaty do czynszu”, są przekazywane gminie przez wojewodę, na jej wniosek składany nie później niż na 30 dni przed pierwszym dniem półrocza, w którym dokonywane mają być wypłaty. We wniosku gmina wskazuje wysokość szacunkowego zapotrzebowania na środki na dopłaty do czynszu z rozbiem na poszczególne miesiące półrocza.

3. Przy ustalaniu wysokości środków na dopłaty do czynszu uwzględnia się ponoszone przez gminę koszty realizacji zadania, o którym mowa w ust. 1, w wysokości 1% łącznej kwoty przekazywanych gminie środków na dopłaty do czynszu.

4. Środki na dopłaty do czynszu są przekazywane gminie w miesięcznych ratach, nie później niż do piątego dnia każdego miesiąca. Wysokość rat odpowiada wskazanej we wniosku gminy szacunkowej wysokości zapotrzebowania na środki na dany miesiąc.

5. Środki na dopłaty do czynszu niewykorzystane w danym miesiącu gmina zalicza na poczet środków wypłacanych w miesiącu następnym lub zwraca wojewodzie.

6. Rozliczenie środków na dopłaty do czynszu otrzymanych w danym miesiącu gmina przekazuje wojewodzie do 15 dnia miesiąca następnego. Rozliczenie zawiera informację o:

- 1) kwocie środków na dopłaty do czynszu wykorzystanych w miesiącu objętym rozliczeniem oraz łącznej kwocie środków na dopłaty do czynszu wykorzystanych od dnia wejścia w życie art. 15zzzic ust. 1;
- 2) kwocie środków na dopłaty do czynszu niewykorzystanych w miesiącu objętym rozliczeniem:
  - a) zaliczanych na poczet środków wypłacanych w miesiącu następnym,
  - b) zwracanych wojewodzie;
- 3) liczbie najemców i podnajemców, którym:
  - a) przyznano dodatek powiększony o dopłatę do czynszu w miesiącu objętym rozliczeniem,
  - b) wypłacono dodatek powiększony o dopłatę do czynszu w miesiącu objętym rozliczeniem,

- c) przyznano dodatek powiększony o dopłatę do czynszu od dnia wejścia w życie art. 15zzzic ust. 1.

7. Środki na dopłaty do czynszu stanowią dochód jednostek samorządu terytorialnego w rozumieniu ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego.

Art. 15zzzig. 1. Środki na dopłaty do czynszu dla gmin są przekazywane wojewodzie z Funduszu Przeciwdziałania COVID-19, o którym mowa w art. 65 ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U poz. 568 i 695), na jego wniosek składany nie później niż na 21 dni przed pierwszym dniem półrocza, w którym dokonywane mają być wypłaty. We wniosku wojewoda wskazuje wysokość szacunkowego zapotrzebowania na środki na dopłaty do czynszu z rozbiciem na poszczególne kwartały półrocza.

2. Wniosek o przekazanie środków na dopłaty do czynszu dla gmin wojewoda składa do ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

3. Środki na dopłaty do czynszu dla gmin są przekazywane wojewodzie w kwartalnych ratach, nie później niż do 25 dnia miesiąca poprzedzającego kwartał. Wysokość rat odpowiada wskazanej we wniosku wojewody szacunkowej wysokości zapotrzebowania na środki na kwartał.

4. Środki na dopłaty do czynszu dla gmin niewykorzystane w danym kwartale wojewoda przekazuje gminom na wypłaty w kwartale następnym lub zwraca na rachunek Funduszu Przeciwdziałania COVID-19.

5. Rozliczenie środków na dopłaty do czynszu dla gmin otrzymanych w danym kwartale wojewoda przekazuje ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, w terminie do ostatniego dnia kwartału następującego po kwartale, w którym dokonywane miały być wypłaty. Rozliczenie zawiera informację o:

- 1) kwocie środków na dopłaty do czynszu przekazanych gminom w kwartale objętym rozliczeniem oraz łącznej kwocie środków przekazanych gminom na dopłaty do czynszu od dnia wejścia w życie art. 15zzzic ust. 1;

- 2) kwocie środków na dopłaty do czynszu niewykorzystanych w kwartale objętym rozliczeniem:
  - a) przewidzianej do przekazania gminom na wypłaty dopłat do czynszu w kwartale następnym,
  - b) zwracanej do Funduszu Przeciwdziałania COVID-19;
- 3) łącznej liczbie najemców i podnajemców, którym:
  - a) przyznano dodatek powiększony o dopłatę do czynszu w kwartale objętym rozliczeniem,
  - b) wypłacono dodatek powiększony o dopłatę do czynszu w kwartale objętym rozliczeniem,
  - c) przyznano dodatek powiększony o dopłatę do czynszu od dnia wejścia w życie art. 15zzzic ust. 1.

Art. 15zzzih. 1. Do 15 dnia każdego miesiąca, gmina może złożyć korektę wniosku, o którym mowa w art. 15zzzif ust. 2, wskazując wyższe niż wskazane w tym wniosku zapotrzebowanie na środki na dopłaty do czynszu w kolejnych miesiącach.

2. W przypadku gdy przekazane wojewodzie środki na dopłaty do czynszu dla gmin są niewystarczające do pokrycia zapotrzebowania na dopłaty do czynszu, wojewoda występuje z wnioskiem o dodatkowe środki na dopłaty do czynszu dla gmin. Dodatkowe środki na dopłaty do czynszu dla gmin są przekazywane wojewodzie w terminie 7 dni od dnia otrzymania wniosku. Do wniosków o dodatkowe środki na dopłaty do czynszu dla gmin stosuje się art. 15zzzig ust. 2.”.

**Art. 23.** W ustawie z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2020 r. poz. 568, 695, 1086 i 1262) art. 90a otrzymuje brzmienie:

„Art. 90a. W przypadku gdy kadencja rady nadzorczej spółdzielni mieszkaniowej upływa w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, trwającego w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy lub ogłoszonego bezpośrednio po okresie trwającym w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, ulega ona przedłużeniu do dnia zwołania walnego zgromadzenia, jednak nie dłużej niż o 3 miesiące od odwołania obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii.”.

**Art. 24.** W ustawie z dnia 15 lipca 2020 r. o zmianie ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. ...) w art. 8 po pkt 2 dodaje się pkt 2a i 2b w brzmieniu:

„2a) art. 8c otrzymuje brzmienie:

„Art. 8c. Wnioski lub uwagi dotyczące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, projektu tego studium, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, projektu tego planu, projektu uchwały ustalającej zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, projektu audytu krajobrazowego albo planu zagospodarowania przestrzennego województwa mogą być wnoszone w formie papierowej lub elektronicznej, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej lub formularzy zamieszczonych przez organ sporządzający projekt tego dokumentu w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej, a także w innej formie jeżeli zostanie ona określona przez ten organ odpowiednio w ogłoszeniu dokonany na podstawie art. 11 pkt 1 i 7, art. 17 pkt 1 i 9, art. 37b ust. 2 pkt 8, art. 38b ust. 2 pkt 4 albo art. 41 ust. 1 pkt 1. Wnoszący uwagi lub wnioski podaje swoje imię i nazwisko albo nazwę oraz adres zamieszkania albo siedziby.”;

2b) w art. 8d ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Organ sporządzający projekt studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy albo miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prowadzi dyskusję publiczną dotyczącą projektu tego dokumentu w sposób umożliwiający zabieranie głosu, zadawanie pytań i składanie uwag.”;

**Art. 25.** 1. Do umów w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego zawartych przez towarzystwo budownictwa społecznego z najemcą przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy oddziałów 1–3 rozdziału 4aa, z wyłączeniem art. 33da ust. 3 pkt 3 ustawy zmienianej w art. 7.

2. Nie później niż na 2 lata przed dniem spłaty kredytu udzielonego na realizację przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego lub przed dniem wejścia w życie art. 7 pkt 9

niniejszej ustawy, zgromadzenie wspólników, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie społecznej inicjatywy mieszkaniowej lub towarzystwa budownictwa społecznego może podjąć, obowiązującą od tego dnia, uchwałę o niestosowaniu przepisów oddziałów 1–3 rozdziału 4aa ustawy zmienianej w art. 7, wobec umów w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego zawartych tą społeczną inicjatywą lub z tym towarzystwem przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, zwaną dalej „uchwałą w sprawie wyłączenia rozliczenia partycypacji”.

3. W przypadku gdy:

- 1) w kosztach realizowanego przez społeczną inicjatywę mieszkaniową lub towarzystwo budownictwa społecznego przedsięwzięcia partycypuje gmina, której na pokrycie części kosztów tego przedsięwzięcia udzielono finansowego wsparcia na zasadach określonych w ustawie zmienianej w art. 13 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, lub
- 2) udziałowcem społecznej inicjatywy mieszkaniowej lub towarzystwa budownictwa społecznego jest lub był Krajowy Zasób Nieruchomości

– uchwała w sprawie wyłączenia rozliczenia partycypacji jest nieważna z mocy prawa.

4. W przypadku podjęcia przez zgromadzenie wspólników, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie społecznej inicjatywy mieszkaniowej lub towarzystwa budownictwa społecznego uchwały w sprawie wyłączenia rozliczenia partycypacji:

- 1) do tego towarzystwa, art. 28 ustawy zmienianej w art. 7 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym,
- 2) do finansowego wsparcia na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia, którego inwestorem jest ta społeczna inicjatywa lub to towarzystwo, art. 13 ust. 1 pkt. 1 ustawy zmienianej w art. 13 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym,
- 3) do tej społecznej inicjatywy lub tego towarzystwa art. 6 ust. 1 ustawy zmienianej w art. 14 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą nie stosuje się,
- 4) do tej społecznej inicjatywy lub tego towarzystwa art. 7a ustawy zmienianej w art. 18 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą nie stosuje się

– przez łączny okres obowiązywania tej uchwały oraz trzech lat od dnia utraty przez nią mocy obowiązującej.

5. W przypadku gdy:

- 1) społeczna inicjatywa mieszkaniowa lub towarzystwo budownictwa społecznego określa stawki czynszu, o którym mowa w art. 28 ust. 1 ustawy zmienianej w art. 7, z uwzględnieniem art. 28 ust. 3 i 4 tej ustawy w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą,

- 2) gmina partycypująca w kosztach przedsięwzięcia, którego inwestorem jest ta społeczna inicjatywa mieszkaniowa lub to товариство будownictwa społecznego, uzyskała finansowe wsparcie na zasadach ustawy zmienianej w art. 12 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą na pokrycie części kosztów tego przedsięwzięcia,
- 3) społeczna inicjatywa mieszkaniowa lub товариство будownictwa społecznego uzyskało premię remontową, o której mowa w art. 6 ust. 1 ustawy zmienianej w art. 14 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą,
- 4) społeczna inicjatywa mieszkaniowa została utworzona przez Krajowy Zasób Nieruchomości albo Krajowy Zasób Nieruchomości przystąpił do tego товариства – zgromadzenie wspólników, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie społecznej inicjatywy mieszkaniowej lub товариства будownictwa społecznego nie może podjąć uchwały w sprawie wyłączenia rozliczenia partycypacji. W przypadku podjęcia tej uchwały, uchwała jest nieważna z mocy prawa.

6. Nie później niż w terminie 14 dni od dnia podjęcia przez zgromadzenie wspólników, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie społecznej inicjatywy mieszkaniowej lub товариства будownictwa społecznego uchwały w sprawie wyłączenia rozliczenia partycypacji, товариство jest obowiązane przekazać ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa kopię uchwały.

7. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa podaje do publicznej wiadomości listę społecznych inicjatyw mieszkaniowych oraz товариств будownictwa społecznego, które podjęły uchwałę w sprawie wyłączenia rozliczenia partycypacji, w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu obsługującego ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

**Art. 26.** 1. Товариства будownictwa społecznego utworzone przed dniem wejścia w życie niniejszego przepisu pozostają przy nazwie obowiązującej przed tym dniem, chyba że z własnej inicjatywy dokonają jej zmiany na zgodną z art. 26 ustawy zmienianej w art. 7 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

2. Do czasu zmiany nazwy товариства будownictwa społecznego na zgodną z art. 26 ustawy zmienianej w art. 7 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, do товариств tych art. 26 ustawy zmienianej w art. 7 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym.

**Art. 27.** Do przenoszenia własności lokali mieszkalnych wybudowanych w ramach przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych, których dotyczą wnioski o udzielenie finansowania zwrotnego złożone przed dniem wejścia w życie art. 7 pkt 18–21 niniejszej ustawy, stosuje się, z zastrzeżeniem art. 28, przepisy ustawy zmienianej w art. 7 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

**Art. 28.** Do umów w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego zrealizowanego z wykorzystaniem finansowania zwrotnego udzielonego na podstawie wniosku złożonego przed dniem wejścia w życie art. 33da ust. 3 pkt 3 oraz oddziału 4 rozdziału 4aa ustawy zmienianej w art. 7 albo kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. przepisów art. 33da ust. 3 pkt 3 oraz oddziału 4 rozdziału 4aa ustawy zmienianej w art. 7, nie stosuje się.

**Art. 29.** W Banku Gospodarstwa Krajowego tworzy się Rządowy Fundusz Rozwoju Mieszkalnictwa.

**Art. 30.** W terminie 30 dni od dnia wejścia w życie niniejszego przepisu Bank Gospodarstwa Krajowego, opracuje w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa oraz ministrem właściwym do spraw finansów publicznych, plan finansowy Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa na rok 2020.

**Art. 31. 1.** Maksymalny limit wydatków budżetu państwa na refundację wypłaty premii gwarancyjnych bankom prowadzącym obsługę rachunków wkładów oszczędnościowych na książeczkach mieszkaniowych wystawionych do dnia 23 października 1990 r. nie może w poszczególnych latach przekroczyć:

- 1) w 2021 r. – 158,7 mln zł;
- 2) w 2022 r. – 161,0 mln zł;
- 3) w 2023 r. – 164,0 mln zł;
- 4) w 2024 r. – 252,4 mln zł;
- 5) w 2025 r. – 222,9 mln zł;
- 6) w 2026 r. – 164,1 mln zł;
- 7) w 2027 r. – 164,1 mln zł;
- 8) w 2028 r. – 164,1 mln zł;
- 9) w 2029 r. – 164,1 mln zł;



10) w 2030 r. – 164,1 mln zł.

2. Wyплата premii gwarancyjnych następuje do wysokości środków określonych w ustawie budżetowej na dany rok na refundację bankom prowadzącym obsługę rachunków wkładów oszczędnościowych na książeczkach mieszkaniowych wystawionych do dnia 23 października 1990 r. wypłaconych premii gwarancyjnych.

3. Organem monitorującym wydatkowanie środków budżetu państwa na refundację wypłaconych premii gwarancyjnych jest minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

4. W przypadku gdy łączna kwota wynikająca ze złożonych wniosków o refundację wypłaconych premii gwarancyjnych osiągnie równowartość 95% limitu wydatkowania środków budżetu państwa na refundację wypłaconych premii gwarancyjnych na dany rok, minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa informuje o tym w komunikacie, który ogłasza na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej urzędu go obsługującego.

5. W przypadku złożenia przez właściciela książeczki mieszkaniowej wniosku o jej likwidację i wypłatę premii gwarancyjnej po dniu ogłoszenia komunikatu, o którym mowa w ust. 4, wypłata premii gwarancyjnej następuje w roku następującym po roku ogłoszenia komunikatu.

**Art. 32.** Bank prowadzący obsługę rachunków wkładów oszczędnościowych na książeczkach mieszkaniowych wystawionych do dnia 23 października 1990 r. informuje ich właścicieli o zasadach i warunkach uzyskania premii gwarancyjnej, w szczególności o zmianach przepisów obowiązujących w tym zakresie, co najmniej za pośrednictwem swojej strony internetowej.

**Art. 33.** Bank prowadzący obsługę rachunków wkładów oszczędnościowych na książeczkach mieszkaniowych wystawionych do dnia 23 października 1990 r., przedstawi ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa do dnia 30 kwietnia 2023 r. informację o:

- 1) liczbie zarejestrowanych i nadal niezlikwidowanych książeczek mieszkaniowych według stanu na dzień 31 grudnia 2022 r., z uwzględnieniem roku wystawienia książeczki stosownie do okresów wskazanych w art. 3d ust. 2 ustawy zmienianej w art.8;
- 2) kwocie stanowiącej równowartość premii gwarancyjnych, jakie przysługiwałyby właścicielom książeczek, o których mowa w pkt 1, w przypadku złożenia prawidłowego

wniosku o likwidację księżeczki mieszkaniowej i o wypłatę premii gwarancyjnej na zasadach określonych w ustawie zmienianej w art. 8 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

**Art. 34.** Do wniosków o likwidację księżeczki mieszkaniowej i wypłatę premii gwarancyjnej w związku z dokonaniem przed dniem 1 stycznia 2023 r. czynności wymienionych w art. 3 ust. 1 ustawy zmienianej w art. 8 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, przepisu art. 3e ust. 2 ustawy zmienianej w art. 8 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą nie stosuje się.

**Art. 35.** Do spraw o przyznanie dodatku mieszkaniowego, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie art. 11 niniejszej ustawy, stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 11, w brzmieniu dotychczasowym.

**Art. 36.** W terminie do dnia 21 kwietnia 2021 r., rady gmin podejmą uchwały, o których mowa w art. 7 ust. 1e ustawy zmienianej w art. 11, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą. Uchwały rad gmin wejdą w życie z dniem 21 kwietnia 2021 r.

**Art. 37.** W terminie 3 miesięcy od dnia wejścia w życie art. 12 niniejszej ustawy rady gmin dokonają zmian uchwał podjętych na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy zmienianej w art. 12 niniejszej ustawy.

**Art. 38.** Do umów podnajmu lokalu mieszkalnego, których najemcą jest gmina, zawartych przez tę gminę z podnajemcą przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe.

**Art. 39.** 1. Do przedsięwzięć, o których mowa w art. 1 ustawy zmienianej w art. 13 w brzmieniu dotychczasowym, niezakończonych przed dniem wejścia w życie art. 13 niniejszej ustawy, na które udzielono finansowego wsparcia na podstawie wniosków o udzielenie finansowego wsparcia złożonych po dniu uchwalenia niniejszej ustawy a przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

2. Do wniosków o udzielenie finansowego wsparcia, złożonych i nierozpatrzone przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 13, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

3. Do przedsięwzięć, o których mowa w ust. 1, realizowanych przez spółkę celową, o której mowa w art. 7 ustawy zmienianej w art. 18, oraz do wniosków, o których mowa w ust. 2, w przypadku gdy wnioskodawcą jest spółka celowa, art. 3 ustawy zmienianej w art. 13

niniejszej ustawy stosuje się w brzmieniu dotychczasowym, art. 5–5b, art. 6b, art. 7–7f, art. 8–22 ustawy zmienianej w art. 11 niniejszej ustawy stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

**Art. 40.** Przepis art. 21 ust. 6 pkt 1 ustawy zmienianej w art. 11, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, ma zastosowanie do lokali mieszkalnych, mieszkań chronionych i tymczasowych pomieszczeń utworzonych lub będących w trakcie tworzenia przy wykorzystaniu finansowego wsparcia udzielonego na podstawie przepisów dotychczasowych.

**Art. 41.** Do lokali mieszkalnych utworzonych na podstawie ustawy z dnia 29 kwietnia 2004 r. o finansowym wsparciu tworzenia w latach 2004–2006 lokali socjalnych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz. U. poz. 1533 oraz z 2005 r. poz. 1241) stosuje się przepis art. 21 ust. 6 pkt 1 ustawy zmienianej w art. 11 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

**Art. 42.** Dotychczasowe przepisy wydane na podstawie art. 12a i art. 19 ustawy zmienianej w art. 13 niniejszej ustawy, zachowują moc do dnia wejścia w życie nowych przepisów wydanych na podstawie art. 12a i art. 19 ustawy zmienianej w art. 13 niniejszej ustawy, lecz nie dłużej niż do dnia 31 marca 2021 r.

**Art. 43.** Przepis art. 90a ustawy zmienianej w art. 23, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, stosuje się również w przypadku, gdy kadencja rady nadzorczej spółdzielni mieszkaniowej upłynęła przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.

**Art. 44.** Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa powołuje szóstego członka Rady Nadzorczej KZN, w terminie 3 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy. Do czasu powołania szóstego członka Rady Nadzorczej uchwały Rady Nadzorczej podejmowane są w składzie pięcioosobowym.

**Art. 45.** 1. Maksymalny limit środków budżetu państwa, do wysokości których mogą być udzielone KZN dotacje, o których mowa w art. 43 ust. 2 pkt 2 i art. 46 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. z 2020 r. poz. 1100), nie może przekroczyć w poszczególnych latach:

- 1) w 2021 r. – 15 mln zł;
- 2) w 2022 r. – 15 mln zł;
- 3) w 2023 r. – 15 mln zł;
- 4) w 2024 r. – 15 mln zł;
- 5) w 2025 r. – 15 mln zł;

- 6) w 2026 r. – 15 mln zł;
- 7) w 2027 r. – 15 mln zł;
- 8) w 2028 r. – 15 mln zł;
- 9) w 2029 r. – 15 mln zł;
- 10) w 2030 r. – 15 mln zł.

2. Maksymalny limit środków budżetu państwa, do wysokości których może być udzielona KZN dotacja, o której mowa w 46 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości, nie może przekroczyć w poszczególnych latach:

- 1) w 2020 r. – 10 mln zł;
- 2) w 2021 r. – 40 mln zł;
- 3) w 2022 r. – 40 mln zł;
- 4) w 2023 r. – 40 mln zł;
- 5) w 2024 r. – 40 mln zł;
- 6) w 2025 r. – 40 mln zł;
- 7) w 2026 r. – 40 mln zł;
- 8) w 2027 r. – 40 mln zł;
- 9) w 2028 r. – 40 mln zł;
- 10) w 2029 r. – 40 mln zł.

3. W przypadku przekroczenia lub zagrożenia przekroczeniem przyjętego na dany rok budżetowy maksymalnego limitu wydatków zostanie zastosowany mechanizm korygujący, polegający na zmniejszeniu kosztów związanych z obsługą realizacji zadań wynikających z ustawy.

4. Organem właściwym do monitorowania wykorzystania limitów wydatków, o którym mowa w ust. 1 i 2 oraz wdrożenia mechanizmu korygującego, o którym mowa w ust. 3 jest minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

**Art. 46.** Rady gmin dostosują uchwały wydane na podstawie art. 8 ust. 1 ustawy zmienianej w art. 20 w brzmieniu dotychczasowym do przepisów ustawy zmienianej w art. 20 w brzmieniu nadanej niniejszą ustawą w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

**Art. 47.** 1. Środki, o których mowa w art. 15zzzif ust. 2 ustawy zmienianej w art. 22, na drugie półrocze 2020 r., są przekazywane gminie na jej wniosek składany w terminie 21 dni od dnia wejścia w życie niniejszego przepisu.

2. Przekazanie pierwszej miesięcznej raty, o której mowa w art. 15zzzif ust. 4 ustawy zmienianej w art. 22, w drugim półroczu 2020 r., następuje w terminie 45 dni od dnia wejścia w życie niniejszego przepisu.

3. Środki, o których mowa w art. 15zzzig ust. 1 ustawy zmienianej w art. 22, na drugie półrocze 2020 r., są przekazywane wojewodzie na jego wniosek składany w terminie 28 dni od dnia wejścia w życie niniejszego przepisu.

4. Przekazanie pierwszej kwartalnej raty, o której mowa w art. 15zzzig ust. 1 ustawy zmienianej w art. 22, na drugie półrocze 2020 r., następuje w terminie 35 dni od dnia wejścia w życie niniejszego przepisu.

5. Dodatek mieszkaniowy z dopłatą do czynszu, o której art. 15zzzic ust. 1 ustawy zmienianej w art. 22, w drugim półroczu 2020 r., wypłaca się z dołu, do 30 dnia miesiąca.

**Art. 48.** Przepis art. 7a ustawy zmienianej w art. 11 traci moc z dniem 21 kwietnia 2021 r.

**Art. 49.** Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem:

- 1) art. 6 i 21, które wchodzi w życie z dniem 19 września 2020 r.;
- 2) art. 7 pkt 4, 5, 11–16 i pkt 18–21, art. 8 z wyjątkiem pkt 2 w części dotyczącej art. 3e ust. 2 i 3, art. 10, art. 14, art. 20, art. 27, oraz art. 31–33, które wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2021 r.;
- 3) art. 7 pkt 17, art. 25ust. 1 i art.28, które wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2022 r.;
- 4) art. 8 pkt 2 w części dotyczącej art. 3e ust. 2 i 3, oraz art. 34, które wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2023 r.;
- 5) art. 11, który wchodzi w życie z dniem 21 kwietnia 2021 r., z wyłączeniem pkt 4 lit. c, pkt 7 lit. b w zakresie ust. 1e, oraz pkt 8, które wchodzi w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia;
- 6) art. 12 i 13 oraz art. 39–42, które wchodzi w życie po upływie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia, z wyłączeniem art. 12 pkt 6 lit. b oraz pkt 7 lit. a, które wchodzi w życie z dniem 21 kwietnia 2021 r.;
- 7) art. 22, 23 i 47, które wchodzi w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia.

## UZASADNIENIE

### I. WPROWADZENIE

Przedłożony projekt *ustawy o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa* wchodzi w zakres pakietu rozwiązań przeciwdziałających negatywnym skutkom społecznym i gospodarczym COVID-19. Proponowane instrumenty dotyczą wsparcia budownictwa komunalnego i społecznego budownictwa czynszowego, jak również kierowanych bezpośrednio do gospodarstw domowych form finansowego wsparcia w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych.

Proponowany pakiet został przygotowany zgodnie z kierunkiem realizowanej polityki mieszkaniowej, dla której strategicznym odniesieniem jest przyjęty przez rząd w 2016 r. Narodowy Program Mieszkaniowy. W tym kontekście proponowane rozwiązania są dopełnieniem dotychczas podejmowanych działań legislacyjnych odnoszących się do rozbudowy segmentu mieszkań czynszowych.

Poprawa dostępności mieszkań poprzez pobudzenie nowych inwestycji mieszkaniowych na rynku mieszkań budowanych z przeznaczeniem na wynajem jest jednym z priorytetów polityki mieszkaniowej państwa. Szczególną rolę w tym zakresie pełnią inwestycje zwiększające zasoby mieszkań o stosunkowo niskich czynszach, podejmowane z zaangażowaniem gmin. W związku z negatywnymi skutkami rozprzestrzeniania się w 2020 r. epidemii COVID-19 znaczenie działań stymulujących budownictwo mieszkaniowe w tych segmentach rynku wzrasta. Stymulacyjne oddziaływanie gospodarcze, tj. pobudzanie nowych inwestycji mieszkaniowych poprzez wykorzystanie instrumentów wsparcia finansowego, uzupełnia w tym przypadku równie istotne oddziaływanie społeczne. Efektem jest lepszy ilościowo i jakościowo zasób mieszkań na wynajem kierowany do nisko i średnio zamożnych gospodarstw domowych (m.in. rodzin, które nie posiadają często zabezpieczenia finansowego na wypadek przejściowego pogorszenia sytuacji w związku z epidemią COVID-19).

Zgodnie z przyjętym w 2016 r. Narodowym Programem Mieszkaniowym, poprawa dostępności mieszkań poprzez pobudzenie nowych inwestycji mieszkaniowych rynku mieszkań budowanych z przeznaczeniem na wynajem będzie, co najmniej w okresie najbliższych kilkunastu lat, jednym z priorytetów polityki mieszkaniowej państwa.

Działania finansowe i regulacyjne władz publicznych podejmowane w ww. zakresie od 2016 r. koncentrowały się na pobudzaniu aktywności inwestorów komercyjnych w budownictwie mieszkań na wynajem.

Ich uzupełnieniem była znacznie większa, niż to miało miejsce do 2016 r., koncentracja programów finansowego wsparcia na wspieraniu budownictwa na wynajem, przeznaczonego dla mniej zamożnej

części gospodarstw domowych.

Przedłożony projekt *ustawy* jest dopełnieniem działań legislacyjnych odnoszących się do rozbudowy tego segmentu mieszkań czynszowych (lokale użytkowane na zasadach najmu, kierowane do niezamożnych gospodarstw domowych i w tym celu podlegające ustawowym ograniczeniom dotyczącym wysokości czynszów i szczególnych warunków nawiązywania stosunku najmu).

Podstawy prawne wyznaczające szczegółowe formy i zakres wsparcia budownictwa komunalnego i społecznego budownictwa czynszowego tworzą aktualnie programy realizowane na podstawie kilku powiązanych regulacji prawnych. Biorąc pod uwagę najważniejsze instrumenty wsparcia są to przede wszystkim:

- program bezzwrotnego dofinansowania części kosztów inwestycji mieszkaniowej z Funduszu Dopłat w Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK) – w oparciu o przepisy *ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń* (Dz. U. z 2020 r. poz. 508), dalej jako: *ustawa o finansowym wsparciu...* – dalej również jako „program BSK”;
- program preferencyjnych kredytów objętych dopłatami do odsetek z budżetu państwa, udzielanych przez BGK na społeczne budownictwo czynszowe – w oparciu o przepisy *ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego* (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 2195), dalej jako: *ustawa o niektórych formach...* – dalej również jako „program SBC”.

Preferencyjne kredyty BGK wraz z bezzwrotnym wsparciem z Funduszu Dopłat są jednocześnie uzupełnieniem części komercyjnej rządowego programu „Mieszkanie+”, realizowanej w oparciu o zasady rynkowe poprzez inwestycyjną działalność spółki PFR Nieruchomości S.A. Innymi słowy, ww. ustawy określają co do zasady podstawy prawne realizacji inwestycji mieszkaniowych powstających w ramach tzw. filaru społecznego „Mieszkanie+”.

Do głównych cech odróżniających oba pola realizacji rządowego programu „Mieszkanie+”, tj. część komercyjną i filar społeczny, należy sposób wykorzystania środków publicznych.

W części komercyjnej nie występuje udział finansowania nowych inwestycji z budżetu państwa, co konsekwentnie przekłada się również na szersze, co do zasady w pełni rynkowe i niepodlegające ograniczeniom zasady użytkowania tych mieszkań na etapie po oddaniu do użytkowania (brak ustawowych ograniczeń stawki czynszu i wymóg posiadania tzw. zdolności czynszowej dla czynszu rynkowego, od początku wpisana w ten model zaspokajania potrzeb mieszkaniowych formuła pozwalająca docelowo zostać właścicielem wynajmowanego mieszkania).

Jednocześnie, wiele kluczowych dla programu „Mieszkanie+” rozwiązań jest wspólnych, występując w społecznej i komercyjnej jego części. Poza wspólnym celem każdej interwencji podjętej w tym zakresie w ostatnich latach, jakim z punktu widzenia polityki mieszkaniowej jest stymulowanie budownictwa czynszowego (nowe instrumenty wsparcia oraz wprowadzane rozwiązania regulacyjne czy instytucjonalne np. Krajowy Zasób Nieruchomości), wśród tych wspólnych zależności należy wskazać przede wszystkim na:

- **podstawową rolę gmin** w procesie przygotowywania nowych inwestycji mieszkaniowych<sup>1)</sup>;
- **szczególne miejsce towarzystw budownictwa społecznego (TBS)**, jako spółek gminnych posiadających długą historię współpracy z samorządem w zakresie tworzenia nowego zasobu mieszkań na wynajem o dostępnym czynszu, pod względem podmiotów współpracujących z JST i zaangażowanych w program jako podmiot budujący i wynajmujący nowe mieszkania yow
- **możliwość stosowania dopłat do czynszów** – niezależnie od tego w jakim filarze programu „Mieszkanie+” budowane są mieszkania czynszowe, od 2019 r. ich mieszkańcy mogą zostać objęci nowym systemem dopłat ograniczających wysokość comiesięcznych obciążeń budżetu domowego w ramach programu „Mieszkanie na start”<sup>2)</sup>.

Uzupełnienie programu „Mieszkanie+”, w zakresie rozwiązań wspierających sektor budownictwa komunalnego i społecznego budownictwa czynszowego, stanowi program wsparcia termomodernizacji i remontów, realizowany ze środków Funduszu Termomodernizacji i Remontów. Jest on podstawowym instrumentem finansowym przyczyniającym się do osiągnięcia jednego z trzech głównych celów Narodowego Programu Mieszkaniowego, tj. „poprawy warunków mieszkaniowych społeczeństwa, stanu technicznego zasobów mieszkaniowych oraz zwiększenia efektywności energetycznej”. Celem programu jest poprawa stanu technicznego istniejących zasobów mieszkaniowych, z jednoczesnym zmniejszeniem zapotrzebowania na energię cieplną. W ramach programu refinansuje się części kosztów przedsięwzięć termomodernizacyjnych i remontowych w formie tzw. premii termomodernizacyjnej, premii remontowej oraz premii kompensacyjnej. Jednym z beneficjentów premii remontowej są towarzystwa budownictwa społecznego.

Dodatkiem do ww. rozwiązań w zakresie mieszkalnictwa społecznego jest funkcjonujący od 1994 r.

---

<sup>1)</sup> Gmina występuje m.in. jako pośredni lub bezpośredni beneficjent wsparcia dla społecznego budownictwa czynszowego (w szczególności komunalnego) lub podmiot współpracujący z funduszem inwestycyjnym, jako właściciel spółek zaangażowanych w inwestycję (spółki gminne, w tym TBS-y) czy strona umowy z inwestorem, wymaganej dla włączenia inwestycji do programu „Mieszkanie na start”.

<sup>2)</sup> Podstawą prawną realizacji programu „Mieszkanie na start” jest ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2020 r. poz. 551).



system dodatków mieszkaniowych funkcjonujący na podstawie *ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych* (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133), zwanej dalej: udm.

## **II. PODSTAWOWE ROZWIĄZANIA PROJEKTU USTAWY**

Proponuje się, aby rozwiązania projektu *ustawy* zostały wprowadzone w ramach „autonomicznego” przedłożenia ustawowego, tj. *ustawy o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa*, a nie w ramach projektu odwołującego się do danej ustawy będącej przedmiotem jakiejś szczególnej zmiany. Powyższe uwzględnia fakt, że zmiany proponowane w przedłożonym projekcie *ustawy*:

- a) odnoszą się do wszystkich wskazanych powyżej charakterystyk programu „Mieszkanie+”, upatrując w dalszym ich wzmacnianiu jeden z warunków pełnego wykorzystania potencjału programów wsparcia budownictwa czynszowego,
- b) obejmują swym zakresem wszystkie ustawy podstawowe dla społecznego budownictwa czynszowego,
- c) proponują rozwiązania zróżnicowane (nie pomijając efektu synergii, jakie może stwarzać ich powiązanie zarówno w jednym projekcie inwestycyjnym, jak również – w przypadku zmian dotyczących TBS – całościowym profilu działalności spółki).

### **Towarzystwa budownictwa społecznego i program SBC (preferencyjne kredyty BGK)**

#### *Dotychczasowy kierunek zmian prawnych*

Segment towarzystw budownictwa społecznego posiada długą historię współpracy z gminami w zakresie tworzenia nowego zasobu mieszkań na wynajem o dostępnym czynszu, jako jeden z podstawowych instrumentów lokalnej polityki mieszkaniowej istniejący od połowy lat 90-tych ub. wieku. Odrębna ustawa, formułująca szczególne zasady prowadzenia działalności przez TBS-y, była też od początku wyrazem szczególnego miejsca TBS na rynku dostępnych cenowo mieszkań czynszowych.

*Ustawa o niektórych formach...* ewoluowała, ulegając na przestrzeni czasu dużym zmianom. Zmiany te są ważnym czynnikiem branym pod uwagę przy opracowaniu bieżących propozycji projektu *ustawy o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa*.

- W pierwszym okresie *ustawa o niektórych formach...* definiowała TBS-y przede wszystkim jako spójną grupę inwestorów budujących mieszkania społeczne czynszowe użytkowane na szczególnych zasadach ustawowych, finansowane bardzo preferencyjnym, dostosowanym do

ustawowej formuły spłaty, kredytem udzielonym ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, dalej również jako „KFM”.

- Likwidacja K F M w 2009 r. doprowadziła do braku spójności rozwiązań ustawowych – zlikwidowany instrument wsparcia nie został przez okres kilku lat zastąpiony inną formą preferencyjnego finansowania zwrotnego, a jednocześnie pozostawionych zostało w ustawie szereg rozwiązań mających racjonalne zastosowanie do sytuacji, w której instrumenty preferencyjnego finansowania nowych inwestycji nadal są obecne (np. szczególne ramy działania TBS-ów były dostosowane do użytkowania mieszkań spłacanych w formule KFM).
- Sytuacja ta skłaniała do poszukiwania, w okresie 2009–2015, alternatywnych formuł prowadzenia przez TBS-y działalności na rynku najmu, w tym przeprowadzania przy finansowaniu komercyjnym pierwszej grupy projektów komercyjnych w systemie dojścia do własności (w większości we współpracy z BGK, rozumiejącym specyfikę sektora i posiadającym dostosowany produkt rynkowy).
- W okresie 2015/2016 reaktywowano program wsparcia preferencyjnych kredytów BGK, w miejsce finansowania kapitałowego w oparciu o środki budżetu państwa wprowadzając model budżetowych dopłat do oprocentowania (tzw. program SBC).

Od wejścia w życie zmian reaktywujących program SBC *ustawa o niektórych formach...* była przedmiotem kolejnych kilku nowelizacji w okresie 2017–2019. Wprowadzono w ich wyniku szereg rozwiązań, które będą wpływały na zwiększenie efektów programu SBC w kolejnych edycjach programów wsparcia. Wśród najważniejszych można wskazać:

- lepszy montaż finansowy: poprawiono warunki pozwalające zapewnić wymagany montaż finansowy dla nowych inwestycji TBS, poprzez:
  - przywrócenie 30% maksymalnego poziomu kwoty partycypacji najemcy w kosztach budowy lokalu mieszkalnego (po obniżeniu tego wskaźnika w 2015 r. do 25%),
  - wprowadzenie możliwości pokrywania części kosztów budowy lokali mieszkalnych powstałych przy udziale finansowania zwrotnego ze środków funduszy inwestycyjnych zamkniętych,
  - zwiększenie maksymalnego udziału finansowania zwrotnego z 75% kosztów przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego do 80%;
- uproszczenie zasad działania programu: zmniejszono liczbę progów dochodowych z trzech do dwóch, rezygnacja z sankcji wypowiedzenia umowy najmu w przypadku przekroczenia przez najemcę progów dochodowych oraz rezygnacja z obowiązku składania deklaracji o dochodach

na rzecz jednorazowego złożenia deklaracji tylko w momencie ubiegania się przez przyszłego  
właściciela o zmianę miar

- urealnienie niektórych parametrów programu: wyższe stawki czynszu w gminach graniczących z miastami będącymi siedzibami wojewodów lub prezydentów województw;
- bardziej płynny nabór wniosków: możliwość składania do BGK wniosków o preferencyjny kredyt w danym roku w ramach dwóch edycji (miesięcy w roku);
- większy zakres finansowania: dopuszczenie możliwości finansowania budowy mieszkań spółdzielczych lokatorskich oraz możliwość finansowania budowy dodatkowych powierzchni użytkowych (np. pomieszczeń rekreacyjnych czy ambulatoryjnych), które będą służyły potrzebom osób starszych;
- lepsze adresowanie: wzmocnienie wagi kryterium „Adresowanie nowych mieszkań do osób wychowujących dzieci” oraz dodanie nowego kryterium „Adresowanie nowych mieszkań do osób starszych”.

Jak wskazano powyżej, zmiany prawne wprowadzane od 2017 r. były elementem szerokich zmian legislacyjnych tworzących podstawy prawne dla realizacji Narodowego Programu Mieszkaniowego:

- wychodziły one naprzeciw postulatowi BGK oraz oczekiwaniom zarówno inwestorów, jak i właścicieli mieszkań w ramach TBS;
- wynikały z poszukiwania optymalnej formuły wykorzystywania potencjału TBS w ramach krajowego programu mieszkaniowego rządu;
- stopniowość ich wprowadzania wiązała się z 2-letnim procesem definiowania/modyfikowania szczegółowych parametrów instrumentów realizacji społecznego oraz komercyjnego pakietu rozwiązań „Mieszkanie+”, jako zestawu rozwiązań powiązanych.

#### *Podstawowe propozycje nowych rozwiązań*

Uelastycznione od 2017 r. przepisy ustawy o niektórych formach... dają obecnie lepsze pole rozwoju nowych formuł prowadzenia działalności inwestycyjnej na rynku mieszkań czynszowych przez TBS w ścisłej współpracy z gminami (w dużej części również ze spółką PFR Nieruchomości S.A.), alternatywnych w stosunku do programów dotowanych z budżetu państwa w dotychczasowym zakresie.

Ich wdrożenie daje też impuls do poszerzania formuł działania TBS, nie tylko w segmencie odpowiadającym dzisiejszej formule SBC – aktualnie przedłożony projekt ustawy odpowiada na potrzeby sygnalizowane w tym zakresie przez podmioty zaangażowane w proces inwestycyjny

(BGK, gminy, same TBS).

Pierwszym z obszernych zagadnień, jakim w ramach prac legislacyjnych prowadzonych w dwóch ostatnich latach rząd zadeklarował się zająć przy okazji kolejnych inicjatyw legislacyjnych, była deklaracja dokonania ponownej analizy kwestii ograniczeń/braku możliwości nabywania tytułu prawa własności do mieszkań czynszowych w zasobach TBS, wybudowanych w ramach programów wsparcia.

Wskazana problematyka – dotycząca zarówno nowobudowanych mieszkań, jak również istniejących mieszkań czynszowych TBS – jest związana z zagadnieniem finansowego zaangażowania samego lokatora w sfinansowanie części kosztów budowy mieszkań czynszowych.

W przypadku wsparcia nowych inwestycji czynszowych TBS punktem wyjścia w pracach nad propozycjami zmian była analiza możliwości wprowadzenia schematu dojścia do własności również w społecznym budownictwie czynszowym objętym wsparciem z budżetu państwa, przy założeniu, że ewentualne zmiany w tym zakresie nie powinny naruszać społecznego charakteru programu SBC.

W przypadku istniejącego zasobu mieszkań czynszowych TBS punktem wyjścia dla propozycji zmian była analiza uwzględniająca poniższe zależności:

- presja prywatyzacyjna ze strony części lokatorów: przedmiotem formułowanych oczekiwań prywatyzacyjnych, zgłaszanych na przestrzeni ostatnich kilku lat przez część lokatorów mieszkań w zasobach TBS (petycje kierowane do parlamentu i wystąpienia indywidualne) są mieszkania czynszowe wybudowane w ramach programu Krajowego Funduszu Mieszkalniowego;
- uznanie racji strony lokatorskiej w zakresie części podnoszonych argumentów: pomimo obecnego w programie KFM jednoznacznego zakazu przekształceń praw do lokali wybudowanych ze środków funduszu, jako argumentację uzasadniającą przeniesienie prawa własności mieszkania na najemcę lokatorzy mieszkań wybudowanych w ramach programu KFM wskazywali najczęściej:
  - uczestnictwo lokatora w kosztach budowy mieszkania poprzez wniesienie partycypacji (partycypacja własna najemcy /art. 29a ustawy/ albo poprzez przeniesienie na najemcę praw z tzw. „partycypacji osoby trzeciej” /art. 29 ustawy/),

- spłacanie kredytu przez lokatora, z uwagi na zawarty w *ustawie* przepis zobowiązujący TBS-y do ustalania opłat czynszowych na poziomie pokrywającym m.in. spłatę kredytu<sup>3)</sup>,
- poniesienie części kosztów wykończenia mieszkania przez lokatora, jeśli TBS dopuszczał taką możliwość,
- fakt powszechnej, realizowanej na preferencyjnych warunkach, prywatyzacji mieszkań publicznych w ramach procesu uruchomionego w latach 90-tych ub. wieku (sprzedaż mieszkań komunalnych przez gminę).

Za wymóg odbiegający istotnie od zasad towarzyszących zawarciu standardowej umowy najmu ustawodawca rzeczywiście uznał pierwszy z ww. argumentów, tj. warunek partycypowania w kosztach budowy mieszkania przez lokatora lub bliską mu osobę, jaki niejednokrotnie towarzyszył inwestycjom realizowanym w ramach programu KFM (rola partycypacji, początkowo marginalnie określonej w *ustawie*, na przestrzeni lat wzrastała). W konsekwencji, w 2011 r. wprowadzono możliwość odpłatnego przeniesienia prawa własności mieszkania na najemcę, który jest stroną umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy;

- brak wykorzystania aktualnych przepisów jako podstawy dla wyodrębniania lokali TBS na własność: wynikający z rozdziału 4b *ustawy* warunek uzależniający przeniesienie prawa własności mieszkania na lokatora od decyzji samego TBS, jak również określone w *ustawie* zasady rozliczeń kwoty jaką musiałby uiścić lokator (oparte na wartości rynkowej mieszkania) sprawiają łącznie, że w przypadku mieszkań w zasobach TBS przepisy wprowadzone w 2011 r. nie zostały wykorzystane;
- uzasadniony brak decyzji uwłaszczeniowych po stronie TBS-ów (gmin, z uwagi na fakt, że towarzystwa są co do zasady spółkami gminnymi): uruchomienie masowej sprzedaży na preferencyjnych warunkach dużej części mieszkań w zasobach TBS, jakie wybudowane zostały w ramach programu KFM od 1996 r., z punktu widzenia JST nie jest rozwiązaniem racjonalnym – mieszkania te pozostają w większości w zasobach gminnych TBS, pełniąc ważną rolę w lokalnej polityce mieszkaniowej.

Uwzględniając powyższe przyjęto, że zmiany prawne dotyczące mieszkań w zasobach TBS, dotyczące zagadnień partycypacji własnej lokatora oraz ewentualnego wprowadzenia modelu dojścia do własności, powinny odwoływać się do poniższych założeń:

- 1) otwarcie możliwości wykupu mieszkań w TBS wybudowanych w ramach programu b. KFM

---

<sup>3)</sup> Przy obowiązującym ograniczeniu, zgodnie z którym w przypadku mieszkań sfinansowanych środkami KFM czynsz ma co do zasady nie przekraczać 4% wartości odtworzeniowej mieszkania /ok. 50% stawki rynkowej. Pomimo tego, część najemców podnosiło argument, że kredyt spłacany był de facto przez lokatorów, a więc konsekwentnie powinni uzyskiwać oni prawo do mieszkania przysługujące kredytobiorcy.

zostało dotychczas powiązane z faktem poniesienia przez lokatora części kosztów budowy w ramach partycypacji w kosztach budowy mieszkania. Oznacza to, że racjonalne nowe rozwiązania mające na celu zrekomensowanie najemcy finansowego trudu współfinansowania budowy nie muszą ograniczać się, tak jak to ma miejsce w obecnym stanie prawnym, wyłącznie do możliwości:

- wykupu mieszkania, lub
- zwrotu zwaloryzowanej partycypacji w momencie zakończenia umowy i opróżnienia mieszkania przez najemcę.

Bardziej uzasadnione jest poszukiwanie nowych możliwości rozliczenia partycypacji własnej pomiędzy lokatorem a TBS, bez konieczności opuszczenia lokalu lub wykupu mieszkania na własność, do czasu powziętych do ogólnych potrzeb i sytuacji życiowej samego lokatora;

- 2) w zakresie dotyczącym nowych możliwości przeniesienia na lokatora tytułu prawnego do mieszkania przyjęto, że uzasadniona jest przede wszystkim analiza aktualnych rozwiązań związanych z partycypacją własną pod kątem możliwości odniesienia do tych przypadków nowych możliwości, na jakich mogą być zawierane umowy najmu. Analogia, jaka zachodzi pomiędzy partycypacją własną w kosztach budowy a zapłatą przez lokatora części ceny stwarza przestrzeń wykorzystania nowej instytucji umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności, wprowadzonej do obrotu prawnego w 2017 r., tj. dla wprowadzenia w tym zakresie podejścia bardziej elastycznego;
- 3) partycypacja własna lokatora nie dotyczy wyłącznie mieszkań b. KFM. Jest ona nadal ważną częścią montażu finansowego inwestycji TBS objętych preferencyjnym finansowaniem zwrotnym BGK w ramach programu SBC<sup>4)</sup>. W tych warunkach jest uzasadnione, aby możliwości pozwalające na wykup lokalu mieszkalnego przez najemcę będącego partycypantem miały również charakter rozwiązań powszechnych dla segmentu TBS. Przyjęto więc, że powinny one być opcją dotyczącą wszystkich mieszkań w zasobach TBS wybudowanych w tym samym okresie budowy, niezależnie od etapu budowy;
- 4) założono również, że jakiegokolwiek nowe rozwiązania nie powinny naruszać praw TBS jako właściciela zasobu, przymuszając go prawnie do wyodrębnienia własności lokalu i przeniesienia prawa na lokatora. Uwzględniono jednocześnie, że pozostawienie TBS swobody stosowania wybranych rozwiązań, z którymi związane są niewspółmierne korzyści dla stron najmu, może powodować, że dane rozwiązanie bardziej korzystne dla lokatora i

---

<sup>4)</sup> Rola tego instrumentu w finansowaniu nowych inwestycji nadal jest duża, ponieważ w 2019 r. ponownie zwiększono maksymalny limit partycypacji własnej nawet do 30% kosztów budowy.

mniej korzystne dla TBS nie będzie wykorzystywane.

Przedłożony projekt ustawy odpowiada ww. przyjętym założeniom.

**Do głównych propozycji zmian w ustawie o niektórych formach ... zawartych w przedłożonym projekcie ustawy należy:**

1. Dla lokatorów będących stroną umowy partycypacji w kosztach budowy mieszkań TBS **wprowadzenie nowych zasad, na jakich będą mogły zostać rozliczone środki zaangażowane przez najemcę w budowę mieszkania**, innych niż opuszczenie mieszkania lub zakup mieszkania przez lokatora – **formuła częściowych „wakacji czynszowych”**:
  - a) lokator będzie mógł wystąpić do TBS z wnioskiem o zmianę dotychczasowej umowy najmu na umowę najmu uwzględniającą **okresowe rozliczenie partycypacji**, poprzez zaliczenie jej części na poczet czynszu miesięcznego – obniżka zastosowana będzie po spłacie kredytu, tj. w okresie w którym roszczenia będą do roku go podarki finansowej TBS;
  - b) lokator, który jest w podeszłym wieku będzie mógł wystąpić do TBS z wnioskiem o zmianę dotychczasowej umowy najmu na umowę najmu uwzględniającą **całkowite rozliczenie partycypacji**, poprzez zaliczenie jej na poczet czynszu miesięcznego, aż do dnia wygaśnięcia praw lokatora jako strony umowy najmu.
2. **Uchylenie bezwzględnego zakazu wyodrębniania na własność/zbywania lokali mieszkalnych wybudowanych w ramach preferencyjnych kredytów udzielanych w aktualnym programie SBC.**
3. **Wprowadzenie możliwości uzyskania prawa własności mieszkania w oparciu o umowę najmu instytucjonalnego z dojściem do własności uwzględniającą rozliczenie partycypacji:**
  - a) dla lokatorów będących stroną umowy partycypacji w kosztach budowy mieszkań jeżeli wysokość tej partycypacji wyniosła co najmniej 20 albo 25% kosztów budowy mieszkania (wyższa, dwudziestopięcioprocentowa granica dotyczyć będzie większych miast, gdzie kumulują się niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, m.in. ze względu na większą dostępność miejsc pracy, i gdzie intencją projektodawcy jest nadal większe wspieranie budownictwa na wynajem),
  - b) po całkowitej spłacie kredytu przez TBS,
  - c) na wniosek lokatora (możliwość zawarcia przez TBS z lokatorem umowy najmu z dojściem do własności, zaliczeniem partycypacji własnej tytułem rozliczenia ceny),
  - d) rozliczenie wg ceny opartej na kosztach budowy – przedstawienie warunków przez TBS

na wniosek najemcy będzie obowiązkowe,

- e) stosowanie do zasobów wybudowanych w ramach nowych przedsięwzięć finansowanych preferencyjnym kredytem BGK w ramach aktualnego programu SBC rozpoczętych po dniu wejścia w życie projektowanych rozwiązań).

4. **Możliwość przeniesienia prawa własności mieszkania wybudowanego w ramach rządowych programów wsparcia nie tylko w przypadku mieszkań wybudowanych w ramach byłego programu KFM:**

- a) dla lokatorów będących stroną umowy partycypacji w kosztach budowy mieszkań,
- b) niezależnie od spłaty kredytu przez TBS, ale po upływie minimalnego okresu użytkowania mieszkania (co do zasady 5 lat od oddania do użytkowania),
- c) podstawą rozliczenia wartość rynkowa mieszkania,
- d) nadal uzależnione od decyzji TBS jako właściciela zasobu.

5. **Urealnienie limitów maksymalnego czynszu** za najem mieszkania w zasobach TBS, poprzez możliwość pobierania od najemcy inwestycyjnych, wskazanych w *ustawie* opłat dodatkowych, których łączna kwota nie może przekroczyć w skali roku 1% wartości odtworzeniowej. Jednocześnie w projektowanym art. 28 ust. 2 pkt 2 *ustawy* przewidziano wprowadzenie ograniczenia wysokości czynszu w towarzystwach budownictwa społecznego utworzonych z udziałem Krajowego Zasobu Mieszkaniowego. Zadaniem Krajowego Zasobu Mieszkaniowego jest tworzenie warunków do zwiększenia dostępności mieszkań, zatem wysokość czynszu w mieszkaniach wybudowanych przez towarzystwo budownictwa społecznego z udziałem Krajowego Zasobu Nieruchomości, musi być dostosowana do możliwości finansowych osób, które nie mogą pokryć kosztów najmu lokalu na rynku komercyjnym. Mając na względzie powyższe czynsz, za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych towarzystwa ustalony przez zgromadzenie wspólników, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie, w zasobach mieszkaniowych towarzystwa utworzonego z udziałem Krajowego Zasobu Nieruchomości o którym mowa w *ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. z 2018 r. poz. 2363 oraz z 2019 r. poz. 1309)*, w skali roku nie może przekraczać 5% wartości odtworzeniowej, o której mowa w art. 28 ust. 2 pkt 1 *ustawy o niektórych formach...*

6. Promowanie wykorzystania partycypacji w kosztach budowy przez innych interesariuszy niż przyszli najemcy i gminy – **wprowadzenie możliwości wynajmu mieszkań przez**



**pracodawców lub organizacje pozarządowe w celu podnajmu/udostępnienia mieszkania osobom fizycznym.** Podnajemcy będą kwalifikowani do używania mieszkań zgodnie z przesłanką stanowiącą podstawę zaangażowania interesariusza (pracownicy, w przypadku organizacji pożytku publicznego osoby dotknięte kryzysem bezdomności, emigranci...).

7. Jednoznaczne **doprecyzowanie możliwości wynajmu mieszkań w TBS wybudowanych przy wykorzystaniu preferencyjnych kredytów BGK (programy SBC i b. KFM) podmiotom innym niż osoby fizyczne.**

Jak wynika z powyższego zestawienia, kwestiom partycypacji oraz ograniczeń lub braku możliwości nabywania tytułu prawa własności do mieszkań czynszowych w zasobach TBS wybudowanych w ramach programów wsparcia poświęcona została duża część nowych rozwiązań projektu *ustawy*. Do zagadnień tych odnoszą się bezpośrednio propozycje opisane w pkt 1–4 ww. zestawienia głównych zmian w *ustawie o niektórych formach...*, a częściowo również propozycje zmian wskazane w pkt. 6–7. Ich wprowadzenie istotnie poszerzy rolę, jaką pełnić może wkład własny najemcy lub innego interesariusza w inwestycji mieszkaniowej TBS.

Pozostała część propozycji zmian w *ustawie o niektórych formach...* wprowadza rozwiązania odpowiadające na potrzeby sygnalizowane przez podmioty zaangażowane w proces inwestycyjny programu wsparcia (BGK, gminy, środowisko TBS). Zostaną one jeszcze wyjaśnione w dalszej, szczegółowej części uzasadnienia.

### **Wsparcie gmin w budowie dostępnych mieszkań czynszowych, w tym komunalnych**

#### *Dotychczasowy kierunek zmian prawnych*

Drugim podstawowym instrumentem wsparcia dostępnego budownictwa czynszowego, a zarazem drugim przedmiotem zmian proponowanych w przedłożonym projekcie *ustawy*, jest program bezzwrotnego dofinansowania części kosztów inwestycji mieszkaniowej z Funduszu Dopłat w BGK, tj. program BSK).

W ramach programu BSK, którego celem jest wsparcie w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych osób w najtrudniejszej sytuacji życiowej, jego beneficjenci (m.in. gminy, jednoosobowe spółki gminne, związki międzygminne, powiaty i organizacje pożytku publicznego), mogą realizować inwestycje mieszkaniowe przy udziale środków z budżetu państwa. W zależności od rodzaju realizowanego przedsięwzięcia beneficjent wsparcia może aktualnie otrzymać wsparcie w maksymalnej wysokości 20–55% kosztów. Dofinansowane przedsięwzięcie może polegać na budowie, remoncie, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania budynku, a także na udziale w inwestycji realizowanej

przez towarzystwo budownictwa społecznego lub prywatnego inwestora, w wyniku czego powstaną lokale mieszkalne na wynajem, mieszkania chronione oraz interwencyjny zasób mieszkaniowy w postaci noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń. Możliwe jest także kupno lokali mieszkalnych lub budynku mieszkalnego, w tym połączone z remontem. Źródłem udzielanej pomocy jest Fundusz Dopłat ulokowany w BGK. BGK prowadzi działalność operacyjną programu BSK. Rolą BGK jest nabór oraz weryfikacja napływających wniosków, zawieranie z wnioskodawcami stosownych umów, a następnie wypłata i rozliczenie wypłaconych środków beneficjentowi wsparcia.

W okresie ostatnich dwóch lat przepisy *ustawy o finansowym wsparciu...*, które są podstawą realizacji programu BSK, ulegały znaczącym zmianom. Wprowadzono szereg rozwiązań wspierających samorządy w realizacji polityki mieszkaniowej, które wpływały będą na zwiększenie efektów społecznego budownictwa czynszowego w segmencie mieszkań komunalnych. Do podstawowych należy zaliczyć:

- wprowadzenie nowego instrumentu bezzwrotnego wsparcia udzielanego na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem innych niż komunalne (grant w wysokości 20% kosztów przedsięwzięcia udzielany JST jako podmiotowi partycypującemu w kosztach przedsięwzięcia pod warunkiem);
- likwidacja obowiązku wydziałania tzw. ekwiwalentnego zasobu lokali socjalnych (dodatkowo w połączeniu z odejściem od formuły wyodrębnionego zasobu lokali socjalnych z mieszkaniowego zasobu gminy);
- skierowanie środków z budżetu państwa na realizację programu środków Unii Europejskiej;
- wprowadzenie nowego rodzaju przedsięwzięcia polegającego na remoncie lub przebudowie budynku mieszkalnego, który ze względu na zły stan techniczny został wyłączony z użytkowania albo którego użytkownik pod warunkiem Prawo budowlane;
- objęcie wsparciem przedsięwzięcia polegającego na tworzeniu tymczasowych pomieszczeń;
- podniesienie wysokości finansowego wsparcia (z 30 do 50%) na wykup byłych mieszkań kładowych;

Poszerzenie zakresu i wysokości finansowego wsparcia korespondowało również z przyjętą w 2018 r. zmianą dotychczasowych zasad finansowania przez BGK, polegającą na wprowadzeniu mechanizmu przekazywania środków budżetowych zasilających Funduszu Dopłat poprzez rezerwę celową budżetu państwa. W efekcie finansowanie może zostać udzielone adekwatnie do potrzeb gmin, a nie w ramach corocznie planowanych kwot, które mogły być znacznie mniejsze od

racjonalnych planów inwestycyjnych JST w danym roku.

W konsekwencji, w latach 2019–2025 na pokrycie części kosztów dofinansowania budowy mieszkań komunalnych oraz na wynajem dopuszcza się maksymalnie przeznaczenie łącznej kwoty nawet 6 mld zł. W budżetach na 2019–2020 r. rząd zarezerwował na program bezzwrotnego wsparcia budownictwa z Funduszu Dopłat kwoty 500 mln zł rocznie, zaś plany na lata 2021–2025 umożliwiają wsparcie budowy mieszkań kwotą maks. 1 mld zł rocznie.

Podsumowując powyższe, zmiany prawne wprowadzone w latach 2017–2019 stwarzają obecnie dla gmin szerokie możliwości zwiększania liczby mieszkań komunalnych oraz mieszkań o dostępnym czynszu, przenosząc na budżet państwa duży ciężar kosztów finansowania inwestycji. Pomimo występowania nadal dużych deficytów ilościowych i jakościowych dotyczących mieszkań o niskich czynszach, liczba nowych inwestycji budownictwa komunalnego i społecznego znacząco odbiega zarówno od potrzeb, jak również możliwości dofinansowania, jakie stwarza program wsparcia, zgodnie z poziomem zabezpieczenia środków w budżecie państwa. Jest to po części efektem nadal trwającego okresu wdrażania szerokich zmian legislacyjnych – czasu potrzebnego na przygotowanie projektów inwestycyjnych w budownictwie mieszkaniowym w udziale gmin, szczególnie po uwzględnieniu hybrydowego finansowania, wykorzystującego w jednym projekcie kilka instrumentów wsparcia. Na powyższe wpływ mógł mieć również trudny rynek wykonawczy inwestycji mieszkaniowych. Małe zainteresowanie firm budowlanych przetargami ogłaszanymi przez wnioskodawców oraz ceny ofert często przekraczające wysokość środków, jakimi dysponują wnioskodawcy na realizację inwestycji, mogły skutkować unieważnieniem przetargów albo koniecznością pozyskania dodatkowych źródeł finansowania inwestycji.

Wystąpienia i wnioski kierowane do projektodawcy ze strony zaangażowanych podmiotów (BGK, gminy, środowiska eksperckie<sup>5)</sup>) wskazują jednak, że w pewnym zakresie zwiększenie efektów budownictwa w tym segmencie rynku wymaga zoptymalizowania procesu przygotowywania wniosków i aplikowania o środki Funduszu Dopłat przez gminy, co może wymagać modyfikacji niektórych zasad programu wsparcia z FD. Jest to jednym z celów przedłożonego projektu *ustawy*.

#### *Proponowane rozwiązania*

Przedłożony projekt w zakresie *ustawy o finansowym wsparciu* ma na celu zwiększenie efektów rzeczowych programu BSK oraz wprowadzenie rozwiązań eliminujących podstawowe bariery efektywnej realizacji programu. Rekomenduje się dalszy rozwój rządowego programu BSK. Zasadne

---

<sup>5)</sup> Przykładem omawiane na Kongresie Polityki Miejskiej wstępne rekomendacje eksperckie w panelu poświęconym mieszkalnictwu (Raport roboczy grupy eksperckiej kongresu polityki miejskiej ds. mieszkalnictwa, Obserwatorium Polityki Miejskiej IRMiR, listopad 2019 r.).

jest ponadto dalsze synchronizowanie tego programu z programem społecznego budownictwa czynszowego i działalnością Funduszu Termomodernizacji i Remontów.

Proponowane zmiany stanowią odpowiedź na:

- **wnioski Najwyższej Izby Kontroli** (zwanej dalej: NIK) wynikające z informacji o wynikach kontroli *Wykonanie przez gminy zadań z zakresu gospodarki mieszkaniowej z 2019 r.*: NIK wskazuje, że możliwość dofinansowania mieszkaniowych inwestycji gminnych ze środków pochodzących z budżetu państwa w ramach Funduszu Dopłat nie rozwiązuje wszystkich finansowych problemów gmin związanych z pozyskiwaniem nowej substancji mieszkaniowej oraz bieżącym kłopotom i trudnościami; biorąc pod uwagę społeczne znaczenie problemu oraz stwierdzone trudności gmin w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych swoich mieszkańców, wynikające z braku środków finansowych, zgodnie z wnioskami NIK konieczne jest podjęcie dalszych systemowych działań wspomagających gminy w rozwiązywaniu problemów związanych z wykonywaniem przez nie zadania zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w półotwartym;
- **rekomendacje Rady Działalności Pożytku Publicznego** zawarte w Uchwale nr 22 z dnia 17 maja 2019 r. w sprawie Narodowego Programu Mieszkaniowego: rekomendacje dotyczą poszerzenia grupy podmiotów uprawnionych do realizacji działań w ramach NPM o organizacje pozarządowe i podmioty, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. *o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie* (Dz. U. z 2019 r. poz. 688 i 1570 oraz z 2020 r. poz. 284), w celu wspierania w szczególności osób zagrożonych wykluczeniem społecznym;
- **postulaty środowiska podmiotów świadczących pomoc osobom bezdomnym** w postaci miejsc tymczasowego schronienia, dotyczące wyeliminowania barier prawnych w dostępie do środków Funduszu Dopłat: w aktualnym stanie prawnym treść art. 4 *ustawy o finansowym wsparciu...* uniemożliwia aplikowanie o środki z Funduszu Dopłat przez organizacje pozarządowe, które z różnych względów nie zdecydowały się na wystąpienie o przyznanie statusu organizacji pożytku publicznego (w skrócie: OPP); postulaty w sprawie przeprowadzenia zmian legislacyjnych w tym zakresie spotkały się z aprobatą Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej, który podkreślił istotny wymiar współpracy samorządów z organizacjami pozarządowymi w zakresie zapobiegania i przeciwdziałania bezdomności;
- **wnioski płynące z dotychczasowej realizacji programu BSK** zgłaszane przez BGK, jako podmiotu prowadzącego działalność operacyjną programu w dotychczasowym okresie realizacji znowelizowanej *ustawy o finansowym wsparciu...*, oraz wynikające bezpośrednio z wystąpień

beneficjentów wsparcia.

Zaproponowane w projekcie zmiany dotyczą:

- 1) modyfikacji zasad udzielania wsparcia w formie grantu, jak również zmieniają okres, w jakim następowało będzie przekazywanie gminom bezzwrotnego wsparcia z Funduszu Dopłat w przypadku dofinansowania partycypacji JST w kosztach budowy mieszkań czynszowych.
- 2) rozszerzenia zakresu przedmiotowego ustawy o modernizację i remonty istniejącego zasobu mieszkaniowego, który w związku z tymi zmianami może być wykorzystany;
- 3) rozwiązań skierowanych do podmiotów prowadzących interwencyjny zasób mieszkaniowy, głównie poprzez rozszerzenie katalogu beneficjentów programu o organizacje pozarządowe oraz podmioty, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. *o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie*;
- 4) wprowadzenia dodatkowego instrumentu finansowego wsparcia dla beneficjentów tworzących lokale mieszkalne lub powierzone w posiadanie;
- 5) zwiększenia intensywności wsparcia samorządów gminnych realizujących przedsięwzięcia w ramach programu BSK;
- 6) złagodzenia przepisów dotyczących utrzymania zasobu utworzonego przy udziale finansowego w przedsiębiorstwie;
- 7) wprowadzenia możliwości dofinansowania przedsięwzięć rozpoczętych i nieukończonych;
- 8) ujednolicenia terminu realizacji przedsięwzięcia dla wytycznych beneficjentów w przedsiębiorstwie;
- 9) wprowadzenia innych rozwiązań dostosowujących *ustawę o finansowym wsparciu...* do obecnych uwarunkowań prawnych oraz eliminujących wątpliwości interpretacyjne.

W dalszej części uzasadnienia przedstawiono dotychczasowe wnioski wynikające z realizacji programu BSK oraz kierunek przyjętych w projekcie zmian.

## **1. Modyfikacja zasad udzielania wsparcia w formie grantu**

W aktualnym stanie prawnym wprowadzony w 2018 r. nowy instrument wsparcia gmin opiera się na poniższych zasadach:

- grant udzielany jest z Funduszu Dopłat w BGK dla gmin partycypujących w kosztach budowy mieszkań na wynajem, na podstawie umowy z inwestorem prywatnym (w tym umowy zawartej z TBS);

- w piśmie z dnia 14 października 2014 r. w sprawie budowy mieszkań;
- okres świadczenia usługi wynajmu mieszkań na warunkach niższego czynszu wynosi 15 lat – w tym czasie wynajmującego obowiązuje limit czynszu w wysokości 4% wartości odtworzeniowej (tj. średnio ponad 50% mierzony przez wyliczenia);
- *ustawa* zawiera obostrzenia dotyczące zasad użytkowania mieszkań po upływie 15-letniego okresu świadczenia usługi, nie pozwalając na zmianę sposobu użytkowania (niekwalifikacyjnie);
- grant udzielany jest w wysokości 20% kosztów inwestycji, przy czym sfinansowanie części partycypacji środkami własnymi gminy nie jest wymagane – partycypacja JST w kosztach budowy może maksymalnie wynosić 20% i w całości pokrywać koszty; FD;
- aktualnie w *ustawie* obowiązuje zasada refinansowania, wymagając uprzedniego zaplanowania i poniesienia wydatku przez samą gminę.

Zmiany proponowane w projekcie ustawy modyfikują zasady udzielania wsparcia w formie grantu, jak również zmieniają okres, w jakim następowało będzie przekazywanie gminom bezzwrotnego wsparcia z Funduszu Dopłat w przypadku dofinansowania partycypacji JST w kosztach budowy mieszkań czynszowych. W szczególności zakres zmian obejmuje poniższe rozwiązania:

- 1) **podwyższenie wsparcia z 20% do maksymalnie nawet 35% kosztów inwestycji;**
- 2) wprowadzenie jako warunek uzyskania z Funduszu Dopłat wsparcia wyższego niż 25% kosztów inwestycji **zasady finansowania części partycypacji gminy – w kwocie wykraczającej poza 25% kosztów –** przy czym dodatkowo wyższa partycypacja JST, **maksymalnie do 10% kosztów**, pokrywana będzie do wysokości wartości gruntu inwestora, na którym realizowane będzie przedsięwzięcie. W konsekwencji, maksymalnie gmina mogła będzie uzyskać z Funduszu Dopłat wsparcie na partycypację w inwestycji na poziomie 35% kosztów budowy;
- 3) **likwidację bezwzględnej zasady w art. 7e ustawy o finansowym wsparciu ..., zgodnie z którą mieszkania utworzone przez inwestora prywatnego przy wykorzystaniu nowego instrumentu wsparcia gmin (grant na partycypację) muszą być użytkowane docelowo na zasadach najmu –** pomimo, że objęte rekompensatą okres świadczenia usługi wynajmu mieszkań na warunkach niższego czynszu wynosi 15 lat. W to miejsce wprowadzenie warunku, że mieszkania takie nie mogą być nadal wyodrębnione na własność, ale zakaz ten dotyczy okresu 15 lat liczonego od dnia rozpoczęcia inwestycji;
- 4) **zmianę obecnie obowiązującej zasady uruchomienia środków wsparcia dla JST z**

**Funduszu Dopłat** – aktualnie grant refinansuje wydatki już poniesione przez gminę w ramach partycypacji w kosztach budowy, wymagając uprzednio zapewnienia odpowiednich środków w budżecie JST. Projekt przewiduje, że **grant z FD będzie bezpośrednio finansował część/całość (różne przypadki wchodzą w grę) partycypacji JST, tj. będzie uruchamiany bezpośrednio pokrywając koszt budowy.**

## **2. Rozszerzenie zakresu przedmiotowego ustawy o modernizację i remonty istniejącego zasobu mieszkaniowego, który ze względu na zły stan techniczny nie może być wykorzystywany.**

Dotychczasowy zakres przedmiotowy *ustawy o finansowym wsparciu...*, polegający na tworzeniu nowych lokali mieszkalnych na wynajem o ograniczonym czynszu, okazał się niewystarczającym narzędziem dla rozwiązania problemu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, z jakim mierzą się gminy. Obserwacja programu BSK wykazuje, że gminy posiadają lokale, które ze względu na zły stan techniczny nie mogą być wykorzystywane na cele mieszkaniowe i pomimo długiej kolejki oczekujących na lokale mieszkalne (zgodnie z raportem NIK z dnia 27 lutego 2019 r.<sup>6)</sup> rekordowy czas oczekiwania na lokal z zasobu komunalnego wynosił 20 lat), większość gmin nie zaspokaja potrzeb mieszkaniowych ludności. W jednym z wniosków pokontrolnych skierowanych do organów administracji rządowej NIK zaapelowała o podejmowanie dalszych systemowych działań wspomagających gminy w rozwiązywaniu problemów związanych z wykonywaniem przez nie zadań zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnot samorządowych, w tym dotyczących utrzymywania w odpowiednim stanie technicznym i racjonalnego zagospodarowania substancji mieszkaniowej stanowiącej budowlę zabytkowe.

Zwiększenie możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb mieszkaniowych osób zagrożonych wykluczeniem społecznym ze względu na niskie dochody lub szczególnie trudną sytuację życiową wynika z założeń NPM. Jest to także wyzwanie dla gmin, których budżety nie pozwalają na podejmowanie nowych inwestycji mieszkaniowych. Należy zwrócić uwagę, że obok nowych inwestycji w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych istotną rolę może odegrać modernizacja istniejącego zasobu mieszkaniowego gmin, który z uwagi na dewastację nie jest wykorzystywany.

Ustawa z dnia 22 marca 2018 r. *o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw* (Dz. U. poz. 756 oraz z 2019 r. poz. 1309) wprowadziła możliwość ubiegania się o finansowe wsparcie na realizację przedsięwzięcia polegającego na remoncie lub przebudowie lokali, które ze względu na zły stan techniczny zostały wyłączone z użytkowania albo zakazano

---

<sup>6)</sup> Raport NIK z dnia 27 lutego 2019 r., KAP.430.018.2018, nr ewidencyjny 181/2018/P/18/005/KAP.

ich użytkowania na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2019 r. poz. 1186, z późn. zm.<sup>7)</sup>), zwanej dalej: Prawo budowlane. Natomiast wnioski płynące z realizacji programu BSK wskazują, że barierą w korzystaniu z programu jest konieczność pozyskiwania decyzji powiatowego inspektora nadzoru budowlanego w trybie art. 66 albo art. 68 Prawa budowlanego o wyłączeniu zasobu z użytkowania albo zakazie użytkowania, w przypadku planów przeprowadzenia remontu lub przebudowy budynku mieszkalnego będącego w złym stanie technicznym. Przewidziany w *ustawie o finansowym wsparciu...* instrument nie może być bowiem wykorzystywany do poprawy stanu technicznego bezpieczeństwa i warunków zamieszkiwania w istniejących zasobach budynków komunalnych. Zgodnie z obowiązującymi obecnie przepisami *ustawa o finansowym wsparciu...* (art. 3 ust. 1 pkt 2 i 3) przewiduje jedynie przedsięwzięcia remontowe polegające na remoncie budynku niemieszkalnego (pkt 2) i budynku mieszkalnego, jeżeli został on wyłączony z użytkowania (pkt 3). Przepisy te korespondują z obecnym celem programu, jakim jest dofinansowanie przedsięwzięć, w ramach których powiększony zostanie mieszkaniowy zasób gminy, bowiem remont budynku wyłączonego z użytkowania zwiększa *de facto* mieszkaniowy zasób gminy. Natomiast analiza struktury zasobów komunalnych prowadzi do wniosku, że istnieje potrzeba inwestowania w zasoby już istniejące, a nie tylko te, w wyniku których zostaną utworzone lokale mieszkalne. Nie bez znaczenia dla funkcjonowania mieszkaniowego zasobu gminy są koszty związane z jego utrzymaniem. W znacznej części gmin, jak wynika z raportu NIK, stwierdzono niepełną realizację zaleceń sformułowanych w wyniku przeglądów technicznych budynków dotyczących wykonania remontów i napraw w tych budynkach oraz przypadki zaniechania przeprowadzania obowiązkowych okresowych kontroli stanu technicznego budynków przez jednostki odpowiedzialne za gospodarkę zasobem mieszkaniowym. Wskutek nierzetelnego wykonywania zadań związanych z utrzymaniem posiadanego zasobu mieszkaniowego stan techniczny kilku kontrolowanych budynków stwarzał bezpośrednie zagrożenie dla życia i zdrowia ludzkiego, przy czym decydującym czynnikiem wpływającym na występowanie pustostanów w zasobie mieszkaniowym jest, wg przytoczanych w raporcie wyjaśnień przedstawicieli jednostek kontrolowanych, brak środków na ich remont.

Projekt *ustawy* wprowadza także możliwości dofinansowania remontu/modernizacji budynków komunalnych lub lokali komunalnych w budynkach wielorodzinnych, jako uzupełnienie instrumentu wsparcia remontów budynków (rozumianych jako ich części wspólne) finansowanego ze środków Funduszu Termomodernizacji i Remontów (zwanego dalej: FTiR). Założono, że w pierwszej kolejności gminy będą remontować pustostany. Według danych Głównego Urzędu

---

<sup>7)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 1309, 1524, 1696, 1712, 1815, 2166 i 2170 oraz z 2020 r. poz. 148, 471, 695 i 782).



Statystycznego na koniec 2018 r. gminy posiadały w swoich zasobach 54 206 mieszkań niezasiedlonych (pustostanów), co stanowiło ok. 6,5% wszystkich mieszkań gminnych.

Jak wynika z najważniejszych wniosków przedstawionych w Raporcie pn. *Stan mieszkalnictwa w Polsce*<sup>8)</sup>, opracowanym w Ministerstwie Rozwoju, rok 2019 był rekordowym pod względem liczby wybudowanych mieszkań (ponad 207 tysięcy, czyli ok. 5,4 w przeliczeniu na 1000 mieszkańców). Rośnie zatem nadwyżka zasobów mieszkaniowych w stosunku do liczby gospodarstw. Na koniec 2019 r. było o 424 tys. mieszkań więcej niż gospodarstw domowych, przy czym chodzi tu zarówno o lokale zamieszkane, jak i niezamieszkane. Nadwyżka mieszkań rośnie szybciej niż redukcja deficytu, co może oznaczać, że zwiększa się liczba pustostanów. Pomimo tego, że zasób mieszkaniowy w Polsce systematycznie wzrasta, w strukturze nowych mieszkań oddanych w 2019 r. największy odsetek (97,8%) stanowiło budownictwo deweloperskie oraz inwestycje realizowane przez osoby fizyczne. Mieszkania przeznaczone dla osób o niższych dochodach – mieszkania komunalne, mieszkania w zasobie towarzystw budownictwa społecznego i mieszkania zakładowe – stanowiły w 2019 r. jedynie 2,2% liczby nowo wybudowanych mieszkań. Oznacza to, że wzrost liczby oddawanych do użytku mieszkań nie poprawia w znaczny sposób dostępności mieszkań dla osób o dochodach zbyt niskich, by nabyć lub wynająć mieszkanie na zasadach rynkowych, a jednocześnie zbyt wysokich, aby móc ubiegać się o najem mieszkania komunalnego. Problem ten dotyka przede wszystkim ludzi młodych, którzy wchodzi na rynek pracy, rodzin wielodzietnych oraz osób samotnie wychowujących dzieci.

### **3. Rozwiązania skierowane do podmiotów prowadzących interwencyjny zasób mieszkaniowy, głównie poprzez rozszerzenie katalogu beneficjentów programu o organizacje pozarządowe oraz podmioty, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie.**

Obowiązujące przepisy przewidują możliwość uzyskania dofinansowania na tworzenie, zwiększenie powierzchni użytkowej pomieszczeń mieszkalnych oraz dostosowanie zasobu interwencyjnego, na przedsięwzięcia:

- w wyniku których powstaną noclegownie lub schroniska dla bezdomnych, lub nastąpi zwiększenie powierzchni użytkowej pomieszczeń mieszkalnych, w tym sypialni, w istniejącej  obiekcie lub istniejącym  hrobieku dla  domy;
- polegające na remoncie lub przebudowie istniejącej noclegowni, istniejącego schroniska dla bezdomnych lub istniejącej ogrzewalni, w wyniku których nastąpi dostosowanie

---

<sup>8)</sup> <https://www.gov.pl/web/rozwoj/raport-o-stanie-mieszkalnictwa>

noclegowni, schroniska dla bezdomnych lub ogrzewalni do standardów, o których mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 48a ust. 14 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. *o pomocy społecznej* (Dz. U. z 2019 r. poz. 1507, z późn. zm.<sup>9)</sup>), zwanej dalej: *ustawą o pomocy społecznej*;

następującym wnioskodawcom: gminie, jednoosobowej spółce gminnej, związkowi międzygminnemu albo organizacji pożytku publicznego.

Program BSK wspiera gminy w realizacji obowiązku udzielenia schronienia jej mieszkańcom wynikającego z art. 17 ust. 1 pkt 3 *ustawy o pomocy społecznej* (zadanie własne gminy o charakterze obowiązkowym). Należy w tym miejscu podkreślić istotny wymiar współpracy samorządów z organizacjami pozarządowymi w zakresie zapobiegania i przeciwdziałania bezdomności. Jak wynika z danych statystycznych przekazanych przez Ministerstwo Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej<sup>10)</sup>, wśród placówek udzielających schronienia, finansowanych ze środków publicznych, łączna liczba noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, schronisk dla osób bezdomnych z usługami opiekuńczymi i ogrzewalni to 413 placówek prowadzonych przez organizacje pozarządowe, udzielających schronienia 16 266 osobom bezdomnym. Wśród tych jednostek większość, bo 286, prowadzonych jest na zlecenie samorządów, a tym samym dofinansowanych ze środków publicznych, natomiast pozostałe 127 placówek prowadzonych jest przez organizacje z własnych środków, w ramach działalności statutowej.

Projekt wprowadza możliwość ubiegania się o finansowe wsparcie przez organizacje pożytku publicznego oraz podmioty, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. *o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie*. W projekcie zaproponowano także rozwiązanie dotyczące przedsięwzięcia polegającego na dostosowaniu istniejących noclegowni, ogrzewalni i schronisk dla osób bezdomnych (art. 4 ust. 2 *ustawy o finansowym wsparciu...*), tak aby możliwe było wykonywanie robót budowlanych w placówkach świadczących usługi dla osób bezdomnych w jak najszerszym, koniecznym zakresie. Modyfikacji ulegnie również definicja pojęcia *schronisko dla osób bezdomnych*, poprzez odniesienie się do konkretnych przepisów *ustawy o pomocy społecznej*.

#### **4. Wprowadzenie dodatkowego instrumentu finansowego wsparcia dla beneficjentów tworzących lokale mieszkalne oraz powierzchnie wspólne dla seniorów.**

Jednym z priorytetów rozwoju mieszkalnictwa dedykowanego osobom starszym jest

---

<sup>9)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. poz. 1507, 1622, 1690, 1818 i 2473.

<sup>10)</sup> Dane ze Sprawozdania MRPiPS-03 za 2018 rok oraz *Sprawozdania z realizacji działań na rzecz osób bezdomnych w województwach w roku 2018*.

przygotowanie warunków do jak najdłuższego przebywania seniorów w dotychczasowym miejscu zamieszkiwania, pozostawania w samodzielności, z dostępem – w miarę potrzeb – do specjalistycznej pomocy. Warto pamiętać, że dla budżetu gminy prowadzenie i/lub wspieranie takich mieszkań może być znacznie tańsze niż finansowanie działalności Domów Pomocy Społecznej. W związku z tym, istotnym wyzwaniem jest konieczność pilnej budowy systemu mieszkalnictwa senioralnego, począwszy od pomocy seniorom świadczonej w ich mieszkaniach, po różne formy mieszkań wspomaganych dla seniorów oraz wdrożenie systemu współzamieszkiwania dla seniorów. W niniejszym projekcie ustawy zaproponowano rozwiązanie polegające na dofinansowaniu z Funduszu Dopłat powierzchni wspólnych dla seniorów. Powierzchnie te będą mogły być wykorzystywane przez wszystkich mieszkańców.

#### **5. Zwiększenie intensywności wsparcia samorządów gminnych realizujących przedsięwzięcia w ramach programu BSK.**

Z dotychczasowej realizacji programu BSK wynika, że wymaga on zwiększenia atrakcyjności zarówno w aspekcie finansowym, jak i dogodności realizacji przedsięwzięć określonych w *ustawie o finansowym wsparciu...* (np. wprowadzono możliwość finansowania garaży dla samochodów osobowych).

W przedłożonym projekcie ustawy zaproponowano zatem podniesienie i ujednolicenie progów wysokości udzielonego wsparcia z Funduszu Dopłat do 50% i 60%. Możliwość uzyskania wyższego wsparcia powinna przyczynić się do wzrostu zainteresowania samorządów realizacją przedsięwzięć na podstawie ustawy, a tym samym na zwiększenie tempa przyrostu liczby lokali i pomieszczeń służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych najuboższych. Poszerzono katalog kosztów kwalifikowanych, dostosowując program do innych programów dedykowanych wsparciu przedsięwzięć społecznego budownictwa czynszowego, np. o koszt wykonania garaży podziemnych dla samochodów osobowych.

#### **6. Złagodzenie przepisów dotyczących utrzymania zasobu utworzonego przy udziale finansowego wsparcia.**

Art. 21 *ustawy o finansowym... wsparciu* gwarantuje prawidłowe wykorzystanie przez beneficjenta wsparcia środków uzyskanych z Funduszu Dopłat. Zgodnie z treścią art. 21 ust. 1 tej ustawy, przed upływem 15 lat od dnia rozliczenia kosztów przedsięwzięcia gmina nie może zbyć lub zmienić przeznaczenia lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, mieszkania chronionego, noclegowni, schroniska dla bezdomnych, tymczasowego pomieszczenia lub ogrzewalni utworzonych przy wykorzystaniu finansowego wsparcia.

Po upływie 10 lat od dnia rozliczenia przedsięwzięcia dopuszcza się zbycie lub zmianę sposobu przeznaczenia, jeżeli w ich miejsce gmina utworzy lokale mieszkalne, mieszkania chronione lub tymczasowe pomieszczenia o podobnym standardzie i wyposażeniu, w liczbie i o łącznej powierzchni użytkowej co najmniej równych liczbie i łącznej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, mieszkań chronionych lub tymczasowych pomieszczeń, które zostały zbyte lub których sposób użytkowania został zmieniony (art. 21 ust. 6 *ustawy o finansowym wsparciu...*).

*Ustawa o finansowym wsparciu...* jednoznacznie określa, że zmiana struktury przeznaczenia lokali mieszkalnych przed upływem 15 lat, bez spełnienia warunku utworzenia lokali mieszkalnych o podobnym standardzie i wyposażeniu, w liczbie i o łącznej powierzchni użytkowej odpowiadającej lokalom „utraconym”, spowoduje rygor zwrotu finansowego wsparcia.

Ewaluacja programu BSK, jaka nastąpiła w okresie od jego wprowadzenia do chwili obecnej, powoduje konieczność zmiany przepisu art. 21 ust. 6 *ustawy o finansowym wsparciu...* w sposób umożliwiający elastyczne, a przy tym bardziej efektywne, gospodarowanie utworzonymi przez gminę lokalami mieszkalnymi.

## **7. Wprowadzenie możliwości dofinansowania przedsięwzięć rozpoczętych i niezakończonych.**

Projekt wprowadza możliwość finansowania w ramach programu BSK przedsięwzięć, które zostały rozpoczęte, ale nie zakończone przed dniem złożenia do BGK wniosku o finansowe wsparcie. Dodatkowo, w przypadku przedsięwzięć polegających na kupnie lokali mieszkalnych, finansowe wsparcie będzie mogło być udzielone na przedsięwzięcie zakończone, jeżeli wniosek o finansowe wsparcie zostanie złożony przez beneficjenta wsparcia przed upływem 12 miesięcy od dnia rozpoczęcia przedsięwzięcia.

Dotychczasowe doświadczenia realizacji programu BSK wykazały, że zakaz udzielania finansowego wsparcia na inwestycje rozpoczęte stanowiło barierę dla beneficjentów wsparcia, wymagając uprzedniego złożenia wniosku i zawarcia umowy z BGK. Należy zauważyć, że zgodnie z Prawem budowlanym decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna. Niejednokrotnie gminy ze względów finansowych zmuszone są odroczyć w czasie rozpoczęcie inwestycji, często w terminie maksymalnym, i aby decyzja o pozwoleniu na budowę nie wygasła – rozpoczynają prace budowlane. W efekcie, w chwili podjęcia robót budowlanych, tracą możliwość ubiegania się o finansowe wsparcie na przedsięwzięcia, które wpływają na poprawę sytuacji mieszkaniowej w danym regionie.

## **8. Ujednolicenie terminu realizacji przedsięwzięcia dla wszystkich beneficjentów wsparcia**

do 36 miesięcy.

## **9. Wprowadzenie innych rozwiązań dostosowujących ustawę o finansowym wsparciu... do obecnych uwarunkowań prawnych oraz eliminujących wątpliwości interpretacyjne.**

W projekcie ustawy poza zmianami przedstawionymi w pkt 1–8 przewidziano także zmiany mające na celu dostosowanie przepisów do obecnych uwarunkowań prawnych oraz wyeliminowanie wątpliwości interpretacyjnych, które pojawiły się podczas realizacji programu BSK w ostatnich kilkunastu miesiącach. Są to m.in. konsekwencje zmian w definicji mieszkaniowego zasobu gminy polegających na wyeliminowaniu lokali mieszkalnych utworzonych przez spółki celowe, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. z 2018 r. poz. 2363 oraz z 2019 r. poz. 1309). Wobec powyższego konieczne jest odpowiednie dostosowanie przepisów *ustawy o finansowym wsparciu...* Zmiany w tym zakresie dotyczą również treści art. 3 oraz uchylenia art. 1b ustawy zmienianej.

Ponadto zmianom podlegać będzie art. 1 *ustawy o finansowym wsparciu...*, w którym określony został zakres spraw regulowanych ustawą i podmiotów, których ona dotyczy. Dotychczasowe sformułowanie „tworzenie lokali” zostało uzupełnione o wyraz „modernizacja” rozumianą jako unowocześnienie i usprawnienie czegoś. Natomiast w art. 3–5 *ustawy o finansowym wsparciu* zostały doprecyzowane rodzaje przedsięwzięć, które są objęte finansowym wsparciem.

### **Wsparcie dla średniozamożnych gospodarstwo domowych w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania**

#### *Dotychczasowy kierunek zmian prawnych*

Realizowany od 1 stycznia 2019 r. na podstawie *ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania* (Dz.U. z 2020 r. poz. 551), dalej jako: *ustawa o pomocy państwa...* program dopłat do czynszu „Mieszkanie na start” jest nowym instrumentem polityki mieszkaniowej państwa. W okresie 2019–2028 budżet państwa zabezpieczył finansowanie programu maksymalnie do kwoty 16 mld zł.

Jak wskazano w uzasadnieniu, instrument wsparcia ma charakter proinwestycyjny i uzupełnia działania dotyczące budowy mieszkań w ramach pakietu „Mieszkanie+”: obok inwestycji prowadzonych na zasadach rynkowych dotyczy mieszkań budowanych, we współpracy z gminą, w ramach programów wsparcia społecznego budownictwa czynszowego, tj. ustaw do których odnosi się przedmiotowa inicjatywa legislacyjna.

Wśród zasad, na jakich opiera się program można wymienić:

- kluczowymi podmiotami, na jakich oparta jest realizacja programu są inwestorzy (podmioty realizujące inwestycje mieszkaniowe i wynajmujące mieszkania), gminy (współpraca z inwestorem, kryteria naboru najemców, przyznanie dopłaty do czynszu i pośrednictwo w wypłacie) oraz BGK (operacyjnie odpowiada za wypłatę wsparcia ze środków Funduszu Dopłat);
- dopłaty do czynszów mogą uzyskać gospodarstwa domowe posiadające dochody niewystarczające do zakupu mieszkania lub opłacania czynszu rynkowego bez ryzyka nadmiernego ograniczania innych koniecznych wydatków, ale pod warunkiem posiadania „zdolności czynszowej” (definiują ją minimalne dochody gospodarstwa domowego lub mierniki ubóstwa definiujące w sektorze prywatnym ogólną sytuację);
- dopłaty mogą być wsparciem dla beneficjenta programu nawet przy 15 lł;
- wysokość dopłat zależy od liczby osób w gospodarstwie domowym oraz lokalnych warunków dotyczących kosztów budowy;
- możliwość stosowania dopłat do czynszów w programie występuje co do zasady wyłącznie w przypadku, gdy lokator wynajmuje mieszkanie bezpośrednio od inwestora – zgodnie z art. 2 pkt 11 ustawy, jedyne odstępstwa od tej zasady to przypadki, gdy stroną umowy z lokatorem jest podmiot, który nabył mieszkanie od inwestora z przeznaczeniem na wynajem, albo wynajmuje mieszkanie najemcy działając na podstawie umowy w sprawie wynajmu mieszkań zawartej z inwestorem (ale nie na zasadach umowy najmu, w celu podnajmu mieszkania beneficjentowi).

### *Proponowane rozwiązania*

Cechą wspólną większości zmian wprowadzanych od 2017 r. w programach wsparcia społecznego budownictwa czynszowego – w tym dużej części propozycji zmian zawartych w przedłożonym projekcie – jest poszerzenie możliwości wspierania gmin w działaniach zwiększających zasób dostępnych cenowo mieszkań czynszowych, pozwalające lepiej uwzględnić specyfikę potrzeb i uwarunkowań lokalnych w gminie. Wyrazem tego są szersze możliwości współpracy JST z inwestorami (w tym segmentem inwestorów społecznego budownictwa czynszowego), jak również zwiększone możliwości wykorzystywania przez gminy mieszkań spoza zasobu mieszkań komunalnych, jako sposobu zapewniania mieszkań czynszowych dla osób mniej zamożnych (podnajem, różne formy wspieranej z budżetu państwa finansowej partycypacji JST w nowych inwestycjach mieszkaniowych).

Zgodnie z ww. kierunkiem zmian w programach wspierających budownictwo czynszowe, zmiany

w programie „Mieszkanie na start” mają na celu lepsze dostosowanie zasad udzielania dopłat do czynszów do różnych modeli dostarczania dostępnych mieszkań czynszowych.

Projekt *ustawy* przewiduje:

1. **poszerzenie zakresu wsparcia w programie „Mieszkanie na start”**, poprzez wprowadzenie **możliwości stosowania dopłat do czynszów w przypadku podnajmu mieszkania od gminy, jeżeli gmina wynajmuje lokala od inwestora**;
2. w przypadku, gdy gmina wynajmuje mieszkanie bezpośrednio od inwestora w celu podnajmu beneficjentowi wsparcia, **zwolnienie najemcy od bezwzględnego obowiązku posiadania zdolności czynszowej (ryzyko bieżącego pokrywania opłat czynszowych w całości przejmuje w takiej sytuacji gmina, jako bezpośredni najemca)**;
3. w stosunku do podnajmu przez gminę mieszkań wybudowanych na podstawie umowy inwestora z gminą w ramach programu „Mieszkanie na start” **wyłączenie zasady odpowiedniego stosowania przepisów odnoszących się w *ustawie o ochronie praw lokatorów... do mieszkań komunalnych***;
4. rozszerzenie obszaru, na którym najemcom mieszkań znajdujących się w budynkach poddanych rewitalizacji przysługują dopłaty do czynszu o cały obszar gminy będący w stanie kryzysowym, nie tylko w ramach Specjalnej Strefy Rewitalizacji.

W efekcie wprowadzonych zmian gmina otrzyma:

- dodatkowe narzędzie pomocy lokatorom o dzisiaj dobrej, ale z różnych przyczyn niepewnej sytuacji dochodowej (uzasadnienie dla braku bezwzględnego zastosowania warunku posiadania przez najemcę zdolności czynszowej może dotyczyć np. byłych lokatorów mieszkaniowego zasobu gminy, którym gmina zamierza zaoferować nowe lokale /np. łańcuch przeprowadzk/);
- nową możliwość pozyskania mieszkań docelowo zwiększających zasób mieszkań komunalnych (model dojścia do własności może dotyczyć również gminy jako jej mieszkańcy);
- dodatkową możliwość zastosowania programu dopłat do czynszów w nowych inwestycjach społecznego budownictwa czynszowego, w których jest partycypantem, wynajmuje mieszkanie od tbs/spółki gminnej w celu podnajmu na zasadach obowiązujących w MZG (w aktualnym stanie prawnym model jest wskazany w art. 5a *ustawy o finansowym wsparciu ...*  
– dzisiaj do tej części inwestycji, w których lokator jest podnajemcą, program „Mieszkanie

na start” nie może być stosowany).

### **Program termomodernizacji i remontów**

Zgodnie z art. 28 *ustawy o niektórych formach ...*, stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych towarzystwa budownictwa społecznego są ustalane przez zgromadzenie wspólników, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez towarzystwo pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań towarzystwa związanych z budową. Jednocześnie, w przypadku budynku wybudowanego przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, czynsz w skali roku nie może przekraczać 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów *ustawa o ochronie praw lokatorów....* Natomiast w przypadku finansowania zwrotnego, czynsz w skali roku nie może przekraczać 5% wartości odtworzeniowej lokalu.

W konsekwencji powyższych ograniczeń, wysokość czynszu w zasobach stosujących je towarzystw budownictwa społecznego wynosiła około połowy wysokości stawek rynkowych. Wymagało to prowadzenia przez te towarzystwa bardzo oszczędnej gospodarki finansowej, co w szczególności nie sprzyjało akumulacji środków finansowych na prowadzenie remontów i ulepszeń o większym zakresie rzeczowym. W okresie użytkowania budynku postępuje jednak jego zużycie techniczne i funkcjonalne. Nawet przy zapewnieniu bieżącej konserwacji w okresie 25 lat użytkowania budynku może nastąpić degradacja niektórych jego elementów. Przykładowo degradacji mogą ulegać następujące elementy:

- ściany fundamentowe – w wyniku nawet drobnych nieszczelności warstw hydroizolacji, w wyniku długotrwałego działania wody może nastąpić zawilgocenie, które pogarsza właściwości izolacyjne ścian i może prowadzić do rozwoju grzybów i wytrącania się soli (zwłaszcza w elementach  $\square$ gl $\square$ y $\square$ h);
- warstwy wykończeniowe ścian zewnętrznych – z uwagi na działanie czynników środowiskowych (opady, niskie temperatury, działanie promieni UV, rozwój glonów i porostów) następuje niszczenie warstw zewnętrznych ściany, np. pęknięcie warstw wykończenia, co pozwala na penetrację wody do warstwy izolacji cieplnej i zmniejszenie izolacyjności przegrody oraz pogor $\square$ □□□i□□□f□tyki;
- pokrycie dachu – w wyniku działania czynników atmosferycznych i działania słońca (promienie UV, duże różnice temperatur przy nagrzewaniu pokrycia dachu) mogą wystąpić nieszczelności i



zawilgocenia i kondensacji pary wodnej i korozji;

- rynny i rury spustowe – nieszczelności i niedrożność mogą prowadzić do zawilgocenia przegród oraz do rozwoju glonów i porośnięć powierzchni ścian;
- powłoki malarskie – pod wpływem uszkodzeń mechanicznych i środowiskowych;
- materiały uszczelniające w oknach, drzwiach, instalacjach mogą tracić swoją elastyczność (kruchość);
- instalacja wentylacyjna i klimatyzacyjna – możliwość rozwoju bakterii i grzybów;
- kominy – niedrożność;
- instalacja wodociągowa i kanalizacyjna – korozja elementów metalowych, degradacja materiałów uszczelniających.

Ponadto, w okresie od 1995 r., kiedy powstawały budynki, które zostały wybudowane przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez BGK ze środków KFM, radykalnie zmieniły się przepisy z zakresu prawa budowlanego, w tym w szczególności warunki techniczne określające za pomocą wartości współczynnika przenikania ciepła wymagania w zakresie izolacyjności cieplnej przegród budowlanych:

	ściany zewnętrzne	stropodach	okna	drzwi
1991–2002	0,55	0,3	2,0	2,6
od 2021	0,2	0,15	0,9	1,3

Te nowe wymagania należy spełnić przeprowadzając „ważniejszą renowację” w rozumieniu dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady nr 2010/31/UE w sprawie charakterystyki energetycznej budynków (ostatnia wersja skonsolidowana: 24.12.2018 r.). Przepisy tej dyrektywy w zakresie określenia wymagań dla budynków poddawanych ważniejszej renowacji zostały wdrożone do krajowego porządku prawnego poprzez dodanie w *Prawie budowlanym* przepisu art. 5 ust. 2a, który wskazuje, że w przypadku robót budowlanych polegających na dociepleniu budynku, obejmujących ponad 25% powierzchni przegród zewnętrznych tego budynku, należy spełnić wymagania minimalne dotyczące energooszczędności.

Wprowadzenie do obrotu prawnego przepisów proponowanych w przedkładanym projekcie *ustawy dla lokatorów* będących stroną umowy partycypacji w kosztach budowy mieszkań, wprowadzających

nowe zasady, na jakich będą mogły zostać rozliczone środki zaangażowane przez najemcę w budowę mieszkania, zgodnie z formułą częściowych „wakacji czynszowych”, może w istotnym stopniu dodatkowo ograniczyć możliwości prowadzenia przez towarzystwa budownictwa społecznego gospodarki finansowej dostosowanej do potrzeb modernizacyjno-remontowych. Środki finansowe „uwolnione” po spłacie ostatniej raty preferencyjnego kredytu zaciągniętego w BGK nie będą bowiem mogły zostać przeznaczone na spłaty rat kolejnego, już rynkowego kredytu, zaciągniętego na sfinansowanie tych potrzeb, jeśli będzie trzeba sfinansować „wakacje czynszowe” większej liczbie najemców.

Biorąc powyższe pod uwagę, a także uwzględniając rolę towarzystw budownictwa społecznego w realizacji rozbudowy segmentu mieszkań czynszowych użytkowanych na zasadach najmu przez niezamożne gospodarstwa domowe, konieczne jest dodatkowe wsparcie dla towarzystw, które umożliwi im utrzymanie zasobu w odpowiednim stanie technicznym. Tym samym **projekt przewiduje możliwość uzyskania premii remontowej przez TBS na spłatę części kredytu zaciągniętego na realizację przedsięwzięcia remontowego.**

### **Zmiany w zakresie książeczek mieszkaniowych**

Oprócz działań i instrumentów realizacji NPM, dokument wskazał na kluczowe dla realizacji programu obszary priorytetowe, zaliczając do nich m.in. zapewnienie warunków dla stabilnego i efektywnego finansowania mieszkalnictwa. W ramach zapewnienia stabilnego finansowania w NPM rząd wskazał na potrzebę dalszej racjonalizacji zasad wydatkowania środków budżetowych, przewidując – **w przypadku historycznych zobowiązań polityki mieszkaniowej związanych z systemem oszczędzania w okresie PRL na książeczkach mieszkaniowych – „określenie zamkniętych ram czasowych ponoszenia wydatków budżetowych z tytułu refundacji premii gwarancyjnych oraz wprowadzenia nowych tytułów wydatkowych w większym zakresie odnoszących się do poprawy efektywności energetycznej w istniejącym zasobie mieszkaniowym”** (str. 53 załącznika do uchwały Rady Ministrów z dnia 27 września 2016 r. w sprawie przyjęcia „Narodowego Programu Mieszkaniowego” /uchwała nr 115/216/). **Rozwiązania proponowane w planowanym projekcie są propozycją wypełnienia ww. średniookresowej wytycznej NPM.**

Mieszkaniowe książeczki oszczędnościowe funkcjonują w polskim systemie bankowym od lat pięćdziesiątych ubiegłego stulecia. Celem systemu oszczędzania na książeczkach było gromadzenie przez osoby fizyczne wkładów pieniężnych z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe. Książeczki były szczególną postacią umowy rachunku bankowego (art. 725 k.c.), a utrzymanie realnej wartości wkładów na nich zgromadzonych miał zapewniać system udzielania tzw. premii gwarancyjnych,

obowiązujący od dnia 17 kwietnia 1958 r. Do wypłaty premii zobowiązany został bank PKO, lecz wydatki z tego tytułu refundowane były z budżetu państwa. Zasady gromadzenia wkładów na książeczkach, ich oprocentowanie oraz warunki nabywania prawa do premii gwarancyjnej i zasady ustalania jej wysokości zmieniały się od tego czasu wielokrotnie wraz ze zmianami podstaw prawnych w tym przedmiocie.

Aktualnie zagadnienia związane z realizacją praw przysługujących właścicielom książeczek mieszkaniowych, wystawionych do dnia 23 października 1990 r., w tym warunki wypłaty premii gwarancyjnej przy jej likwidacji regulują przepisy *ustawy 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, z późn. zm.)*. Zgodnie z ustawą właściciele książeczek mieszkaniowych mogą ubiegać się o wypłatę premii gwarancyjnej w przypadku realizacji jednego z 12 celów mieszkaniowych. Natomiast budżet państwa refunduje bankom wypłacone klientom premie gwarancyjne, w związku z likwidacją książeczki. Należy podkreślić, że ustawa była kilkakrotnie nowelizowana w celu poszerzenia katalogu czynności, w związku z którymi można ubiegać się o premie gwarancyjne. W wyniku zrealizowanych inicjatyw legislacyjnych premie gwarancyjne 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.

Pomimo corocznie zmniejszającej się skali potencjalnych zobowiązań finansowych państwa wywodzących się jeszcze z okresu PRL, na dzień 31 grudnia 2019 r. nadal zarejestrowanych jest 1.016.816 rachunków oszczędnościowych. Zgromadzone na tych rachunkach wkłady wynosiły na koniec ub. roku 495,6 mln zł ze średnią premią gwarancyjną wynoszącą w 2019 roku 10.213,9 zł, przy czym premia ta była nieco wyższa niż we wcześniejszych latach (w 2018 r. premia wynosiła 9.315,4, w 2017 r. – 8.793,7 zł, a w 2016 r. – 8.828,9 zł). Rok 2019 był też kolejnym rokiem, w którym dało się zaobserwować tendencję spadkową w liczbie likwidowanych książeczek mieszkaniowych: w całym tym okresie zlikwidowano 15.217 książeczek, z czego książeczki z wypłaconą premią gwarancyjną wynosiły 14.127 szt. (o ok. 3,3 tys. mniej niż w roku 2018). Przewiduje się, że w kolejnych latach liczba likwidowanych książeczek przy utrzymaniu niezmiennych rozwiązań prawnych może nadal się zmniejszać. Prawdopodobnie przyczyną tego jest „wyczerpanie się” katalogu czynności uprawniających do realizacji książeczki. Większość pozycji w katalogu odnosi się do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych właściciela książeczki w formie zakupu mieszkania (lub uzyskania mieszkania w tbs) i cel ten został w dużym stopniu

osiągnięty, natomiast właściciele mieszkań będący w posiadaniu książeczek mają mocno ograniczone możliwości uzyskania premii gwarancyjnej. Obecnie mogą ubiegać się o premię jedynie w związku z wpłatą na fundusz remontowy, wymianą okien, instalacji elektrycznej lub gazowej. Katalog czynności umożliwiający ubieganie się o wypłatę premii gwarancyjnej nie był zmieniany od 2008 r.

Uwzględniając powyższe, **pierwszą grupą zmian proponowanych w przedłożonym projekcie ustawy jest poszerzenie przypadków umożliwiających otrzymanie finansowej premii związanej z likwidacją książeczki mieszkaniowej, w związku z dokonaniem przez właściciela książeczki czynności związanej z poprawą jego sytuacji mieszkaniowej.** W tym kontekście, poza wypełnieniem kierunkowych wytycznych Narodowego Programu Mieszkaniowego, w pracach nad projektem uwzględnione zostały również postulaty kierowane do organów administracji rządowej oraz Parlamentu, przez właścicieli książeczek mieszkaniowych, którzy formułowali uwagi o nadmiernie ograniczonym katalogu wydatków mieszkaniowych, w związku z którymi można uzyskać premię gwarancyjną. Na problemy związane ze spadającą liczbą likwidowanych książeczek mieszkaniowych i propozycję rozważenia wprowadzenia nowych celów mieszkaniowych wskazywał również Rzecznik Praw Obywatelskich.

Rozwiązania planowane w projekcie zostały przedstawione po zakończeniu pierwszego okresu realizacji NPM, kluczowego pod względem przygotowania i wdrożenia najważniejszych zmian legislacyjnych, stymulujących w perspektywie długookresowej wieloletnie działania inwestycyjne<sup>11)</sup>. Przyjęta chronologia pozwoliła całościowo uwzględnić tym samym dorobek rozwiązań wdrożonych w ramach dotychczasowego okresu realizacji NPM, co zapewnia spójność projektu z innymi działaniami i instrumentami NPM. W poszerzonym katalogu czynności uprawniających do ubiegania się o premię gwarancyjną zostały tym samym uwzględnione nowe tytuły wydatkowe korespondujące z:

- instrumentami wspierania średniozamożnych rodzin w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych w ramach dostępnych form najmu z dojściem do własności mieszkania („Mieszkanie+”);
- szerokimi działaniami na rzecz poprawy stanu technicznego w istniejących zasobach mieszkaniowych;
- systemową likwidacją użytkownika wieczystego w mieszkalnictwie.

Wprowadzenie dodatkowych możliwości uzyskania środków przyczyniających się do zaspokojenia

---

<sup>11)</sup> Dnia 15 sierpnia 2019 r. weszła w życie ostatnia z podstawowych ustaw wdrażających docelowe ramy prawne, w oparciu o które realizowany jest program „Mieszkanie+”, kończąc etap przygotowania całości podstaw legislacyjnych działań poprawiających dostępność mieszkań poprzez pobudzenie nowych inwestycji mieszkaniowych w ramach pakietu „Mieszkanie+” (ustawa o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych innych ustaw /Dz. U. poz. 1309/).

potrzeb mieszkaniowych właścicieli księżeczek powinno wpłynąć na wzrost liczby corocznie likwidowanych księżeczek mieszkaniowych, przyczyniając się jednak również – w kontekście procesu racjonalizowania struktury wydatków budżetowych – do stopniowego kończenia się okresu ponoszenia sztywnych zobowiązań budżetu z tytułu refundowania bankom wypłacanych premii. W tym kontekście, **drugą grupą rozwiązań zaproponowanych w przedłożonym projekcie ustawy będą przepisy pozwalające w przyszłości określić zamknięte ramy czasowe ponoszenia wydatków budżetowych z tytułu refundacji premii gwarancyjnych.**

### **Rozwiązania mające na celu ochronę osób zamieszkujących lokale mieszkalne na wynajem, w tym system dodatków mieszkaniowych**

W celu ochrony osób zamieszkujących lokale mieszkalne na zasadach najmu, które zostały dotknięte skutkami gospodarczymi związanymi z rozprzestrzenianiem się koronawirusa wywołującego jednostkę chorobową oznaczaną jako COVID-19, proponuje się rozwiązania prawne i finansowe umożliwiające tym osobom zaspokajanie podstawowej potrzeby, jaką jest możliwość zamieszkiwania w zajmowanym dotychczas mieszkaniu.

W projekcie *ustawy* wprowadzono zmiany do ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 374, 567, 568 i 695). W ramach tych zmian określono zasady przyznawania dodatków mieszkaniowych powiększonych o dopłatę z Funduszu Przeciwdziałania COVID-19 najemcom, którzy utracili całkowicie lub częściowo dochody w wyniku epidemii COVID-19 (np. na skutek utraty pracy, czasowego zawieszenia działalności przedsiębiorstw, powodującego brak wynagrodzenia lub jego obniżenie), oraz sposób rozliczania środków na wypłatę tych dopłat. Przyjęte w projekcie ustawy rozwiązania zakładają, że dopłaty do dodatków mieszkaniowych będą finansowane ze środków z Funduszu Przeciwdziałania COVID-19.

W projekcie przewidziano także modyfikację przepisów *ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali* (Dz. U. z 2020 r. poz. 532 i 568) w zakresie sposobu podejmowania uchwał przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej.

Projekt przewiduje także zmiany w *ustawie z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw* (Dz. U. poz. 568 i 695). Z uwagi na trwający stan epidemii i ograniczenie możliwości zorganizowania walnego zgromadzenia wynikające z art. 90 zmienianej ustawy nie istnieje możliwość wyboru składu

nowej rady, w przypadku upływu kadencji dotychczasowej rady. W celu zapewnienia funkcjonowania organu nadzorczo-kontrolnego spółdzielni mieszkaniowej uzasadnione i niezbędne jest zatem przedłużenie kadencji istniejącej rady.

Ponadto w projekcie zaproponowano zmiany w udm. Zmiany wprowadzane do udm, mają na celu usprawnienie funkcjonującego od 1994 r. systemu dodatków mieszkaniowych, umożliwiając adekwatne do potrzeb adresowanie wsparcia, jakim jest uzyskanie dodatku mieszkaniowego. Dodatek ten stanowi pomoc finansową przeznaczoną na opłaty związane z utrzymaniem zajmowanego lokalu mieszkalnego. Pomoc ma charakter świadczenia pieniężnego w formie dopłaty, która pokrywa część obciążeń związanych z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych obywateli. Zaproponowane w projekcie modyfikacje zmierzają do wyeliminowania wątpliwości interpretacyjnych, uporządkowania terminologii stosowanej w ustawie oraz racjonalizacji wydatków gmin na wypłaty dodatków mieszkaniowych.

W związku ze zmianą definicji dochodu w udm, wystąpiła konieczność wprowadzenia zmian w ustawach, które odwołują się w swej treści do definicji dochodu zawartej w udm. Wobec powyższego wprowadzono nową definicję dochodu w *ustawie o finansowym wsparciu...*, wskazując, że za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów o świadczeniach rodzinnych (art. 7a ust. 4 ustawy o finansowym wsparciu). Z uwagi na powyższe w art. 7a ust. 1 pkt 2 *ustawy o finansowym wsparciu...* wprowadzono korektę dotyczącą progów dochodowych.

Zmiana definicji dochodu w udm powoduje, iż konieczna jest również zmiana w *ustawie o niektórych formach ....*

Projekt *ustawy* przewiduje ponadto wyłączenie spod egzekucji administracyjnej i komorniczej dodatków mieszkaniowych oraz dodatków energetycznych. Rozwiązanie to determinowało zmianę art. 10 *ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. z 2019 r. poz. 1438, z późn. zm.<sup>12)</sup>*), zwanej dalej: upea, oraz art. 833 § 6 *ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1460, z późn. zm.<sup>13)</sup>*). Zaznaczyć należy, iż w obecnie obowiązującym stanie prawnym szereg świadczeń o charakterze publicznym, socjalnym podlega wyłączeniu spod egzekucji. Tym samym zaproponowana powyżej modyfikacja zmierza do ujednoczenia w tym zakresie istniejącego systemu oraz zapewnienia, że przyznane wsparcie posłuży celowi, na jaki zostało udzielone, tj. pokryciu kosztów zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym, a nie innym celom.

---

<sup>12)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 1495, 1501, 1553, 1579, 1655, 1798, 1901 i 2070 oraz z 2020 r. poz. 288.

<sup>13)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 1469, 1495, 1649, 1655, 1798, 1802, 1818, 2070, 2089, 2128, 2217 oraz z 2020 r. poz. 288, 462i 875.

Ponadto projekt *ustawy przewiduje zmiany w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (Dz. U. z 2020 r. poz. 611.), zwanej dalej: uopl. Konsekwencją zmiany definicji dochodu w udm jest bowiem konieczność modyfikacji definicji tego pojęcia także w przepisach uopl. Niezależnie od tego, zaproponowano wprowadzenie do uopl instrumentów pozwalających gminie na skuteczniejsze zarządzanie zasobem mieszkaniowym.

### **III. SZCZEGÓŁOWE UZASADNIENIE PROPONOWANYCH ROZWIĄZAŃ**

#### **Art. 1 – Zmiany w ustawie – Kodeks postępowania cywilnego**

W projektowanym **art. 1 projektu ustawy** wyłączano spod egzekucji komorniczej dodatki mieszkaniowe oraz dodatki energetyczne. Mając na względzie socjalny charakter dodatku mieszkaniowego oraz energetycznego, niezasadnym jest, by środki te podlegały egzekucji komorniczej. Jak zaznaczono poniżej, są to świadczenia o charakterze publicznoprawnym i przysługują osobie, która spełnia warunki określone przepisami prawa. Zaproponowana powyżej modyfikacja zapewni, że przyznane wsparcie posłuży celowi, na jaki zostało udzielone, a nie innym celom.

#### **Art. 2 – Zmiany w ustawie o postępowaniu egzekucyjnym w administracji**

W projektowanym **art. 2 projektu ustawy** wyłączono spod egzekucji administracyjnej dodatki mieszkaniowe oraz dodatki energetyczne. Należy zauważyć, że w orzecznictwie dodatek mieszkaniowy określany jest jako rodzaj publicznoprawnego świadczenia pieniężnego przysługującego osobie, która spełnia określone prawem warunki. „Dodatek mieszkaniowy ma na celu pokrycie z funduszy publicznych (gminnych) części kosztów utrzymania mieszkania, jakie obowiązana jest ponosić osoba uprawniona do otrzymywania takiego dodatku. Jego przyznanie stanowi formę zwolnienia wnioskodawcy z obowiązku ponoszenia oznaczonej kwotowo części kosztów utrzymania zajmowanego przez siebie mieszkania, a w określonych sytuacjach wnioskodawca uzyskuje ponadto także prawo do otrzymania tzw. ryczałtu na zakup opału” (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 9 października 1997 r., sygn. akt III ZP 23/97). Ponadto zgodnie z art. 10 § 4 i 5 upea nie podlegają egzekucji świadczenia alimentacyjne, świadczenia pieniężne wypłacane w przypadku bezskuteczności egzekucji alimentów, świadczenia rodzinne, dodatki rodzinne, pielęgnacyjne, porodowe, dla sierot zupełnych, zasiłki dla opiekunów, świadczenia z pomocy społecznej, świadczenie wychowawcze oraz jednorazowe świadczenie, o którym mowa w art. 10 ustawy z dnia 4 listopada 2016 r. o wsparciu kobiet w ciąży i rodzin „Za życiem” (Dz. U. z 2019 r.

poz. 473 i 1818). Nie podlegają egzekucji świadczenia, dodatki i inne kwoty, o których mowa w art. 31 ust. 1, art. 80 ust. 1 i 1a, art. 81, art. 83 ust. 1 i 4, art. 84 pkt 2 i 3 i art. 140 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz.U. z 2020 r. poz. 821), oraz środki finansowe na utrzymanie lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym lub domu jednorodzinnego, o których mowa w art. 83 ust. 2 i art. 84 pkt 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, w części przysługującej na umieszczone w rodzinie zastępczej lub rodzinnym domu dziecka dzieci i osoby, które osiągnęły pełnoletność przebywając w pieczy zastępczej. Mając na względzie taki sam socjalny charakter dodatku mieszkaniowego, czy dodatku energetycznego, niezasadnym jest, by środki te podlegały egzekucji administracyjnej.

### **Art. 3 – Zmiany w ustawie o Straży Granicznej i Art. 4 – Zmiany w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych**

Proponowana zmiana polega na zastąpieniu w ww. ustawach dotychczasowej nazwy „towarzystwa budownictwa społecznego” bardziej oddającym charakter tych podmiotów określeniem „społeczna inicjatywa mieszkaniowa”.

### **Art. 5 – Zmiany w ustawie o własności lokali**

Proponowana zmiana w ustawie o własności lokali ma na celu usprawnienie funkcjonowania zarządów wspólnot mieszkaniowych, co przełoży się na lepsze funkcjonowanie całych wspólnot i ich członków. Zmiana jest szczególnie istotna w kontekście sprawnego działania zarządów w czasie stanu epidemii i po jego odwołaniu, tak by mieszkańcy wspólnot mieli zapewnioną szybką i efektywną obsługę, np. w kontekście uzyskiwania finansowego wsparcia przewidzianego w szczególnych rozwiązaniach związanych z gospodarczymi skutkami epidemii w tych przypadkach, gdzie potrzebne jest współdziałanie wspólnoty. Tytułem przykładu można wskazać potwierdzania wniosków o przyznanie dodatków mieszkaniowych, dodatków mieszkaniowych powiększonych o dopłatę, czy dodatków przyznawanych z mocą wsteczną.

### **Art. 6 – Zmiany w ustawie – Prawo budowlane**

#### Zmiana 1: zmiana brzmienia art. 3 pkt 3a

Proponowana zmiana definicji obiektu liniowego w art. 3 pkt 3a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane doprecyzowuje, że nie tylko kable telekomunikacyjne zainstalowane w kanalizacji kablowej i kable zainstalowane w kanale technologicznym (aktualne brzmienie), lecz również kable telekomunikacyjne podwieszane do już istniejącej linii kablowej nadziemnej nie stanowią obiektu budowlanego lub jego części ani urządzenia budowlanego.



Proponowana zmiana ma na celu zmniejszenie kosztów zapewnienia powszechnego dostępu do bardzo szybkiego internetu, przede wszystkim dzięki inwestycjom współfinansowanym ze środków publicznych. Powstanie infrastruktury szerokopasmowej dofinansowanej ze środków publicznych na obszarach tzw. „białych plam” będzie stanowiło także impuls rozwojowy dla tych obszarów. Ponieważ infrastruktura taka jest otwarta dla wszystkich operatorów telekomunikacyjnych (istnieje obowiązek zapewnienia hurtowego dostępu) stwarzana jest także szansa na rozwój sektora małych i średnich przedsiębiorstw telekomunikacyjnych.

Zmiana ma także na celu uniknięcie sytuacji występowania różnic w opodatkowaniu w zależności od tego czy kabel umieszczony jest nad czy pod ziemią. Należy także podkreślić, że możliwość umieszczenia kabli w kanalizacji występuje przede wszystkim na obszarach zabudowanych. Na obszarach wiejskich wykorzystanie istniejącej infrastruktury w postaci podwieszenia kabla na istniejącej infrastrukturze energetycznej jest często jedynym rozsądnym sposobem zapewnienia zasięgu nowoczesnych sieci szerokopasmowych.

Warto zaznaczyć, że zmianę dotyczącą kabli umieszczonych w kanalizacji wprowadzono w 2010 roku, kiedy planowana była przede wszystkim budowa sieci szkieletowo-dystrybucyjnych umieszczanych właśnie w kanalizacji doziemnej. W chwili obecnej wysiłki inwestycyjne skoncentrowane są na budowie sieci dostępowych, które docierają do użytkownika końcowego i które w niektórych obszarach będą musiały być oparte na liniach nadziemnych.

Dodatkowe opodatkowanie kabli podwieszanych na istniejącej infrastrukturze powodowałoby pogłębianie nierówności w zakresie dostępu do internetu i stanowiłoby nieracjonalną preferencję obszarów na których występują kanały technologiczne lub dostępna jest kanalizacja w której można umieścić kabel, który następnie nie podlega opodatkowaniu. Zaproponowana zmiana ma więc na celu zapewnienie równych warunków inwestycyjnych na terenie całego kraju i zapobiegnięcie rezygnacji z inwestycji w sieci szerokopasmowe na terenach wiejskich.

Należy przy tym zaznaczyć, że zarówno od kanalizacji jak i od linii nadziemnej naliczany jest już podatek od nieruchomości. Udostępnienie jednej i drugiej infrastruktury w celu umieszczenia kabla następuje natomiast za opłatą. W związku z tym w pełni zasadne jest potwierdzenie, że w obu przypadkach podejście do opodatkowania kabli umieszczanych w i na istniejącej infrastrukturze jest tożsame. Tak więc zaproponowana zmiana doprowadza do zrównania warunków inwestycyjnych na różnych obszarach kraju i zrównuje podejście w zakresie opodatkowania tożsamyh inwestycji.

Ponadto należy stanowczo podkreślić, że dodatkowe opodatkowanie dowieszanych kabli spowoduje wyższe opłaty za usługi telekomunikacyjne niż na obszarach miejskich, gdzie kable światłowodowe prowadzone są w kanalizacji kablowej i ponad wszelką wątpliwość nie podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości. Tego rodzaju sytuacja byłaby szczególnie niesprawiedliwa dla

mieszkańców obszarów słabo zurbanizowanych, głównie wiejskich, którzy nie tylko mają znacznie gorszy dostęp do nowoczesnej infrastruktury telekomunikacyjnej, ale też musieliby za usługi świadczone z wykorzystaniem takiej infrastruktury więcej płacić.

Tworzenie stabilnego otoczenia inwestycyjnego dla budowy sieci szerokopasmowych jest niezwykle istotne bo rozwój internetu jest kluczową determinantą rozwoju gospodarczego w XXI wieku. Korzystanie z szybkiego dostępu do internetu ma kluczowe znaczenie dla poprawy efektywności niemal wszystkich gałęzi gospodarki. McKinsey Global Institute szacował w roku 2011, że rozwój internetu odpowiadał w ostatnich latach za 21% całkowitego wzrostu gospodarczego w krajach rozwiniętych.

Nie ulega wątpliwości, że rola internetu w najbliższych latach będzie jedynie rosła. Powszechny i szybki dostęp do sieci staje się warunkiem koniecznym dla realizacji koncepcji Przemysłu 4.0 i pełnego uczestnictwa w czwartej rewolucji przemysłowej. Usługi i produkty takie jak Internet rzeczy, smart-fabryki, smart-miasta czy pojazdy autonomiczne nie mają racji bytu bez powszechnego i niezawodnego internetu o bardzo wysokiej przepustowości i minimalnych opóźnieniach (szerzej można nazwać ten zestaw parametrów „jakością internetu”, jako dla poszczególnych usług istotne mogą być różne wskaźniki). Tym samym internet staje się już nie tylko podstawą funkcjonowania społeczeństwa i biznesu (GPT), lecz kluczowym narzędziem dla dynamicznego rozwoju gospodarczego. Według ekspertów Deloitte, upowszechnienie dostępu do internetu m.in. usprawnia przepływ informacji, stymuluje innowacje, ułatwia dostęp do finansowania i wzmacnia przedsiębiorczość. W rezultacie, zgodnie z ich analizami, zwiększenie dostępności internetu w państwach rozwijających się do poziomów charakterystycznych dla państw rozwiniętych, mogłoby spowodować wzrost ich produktywności o 25 proc., co przekładałoby się na zwiększenie globalnego PKB o 2,2 bln USD i stworzenie 140 milionów nowych miejsc pracy. Z kolei badania przeprowadzone na potrzeby Komisji Europejskiej wykazały, że zaadaptowanie technologii szerokopasmowego dostępu do internetu w firmach i w ramach usług publicznych wewnątrz dwóch regionów unijnych (Cornwall, UK oraz Piemont we Włoszech) zwiększyło roczny wzrost gospodarczy o 10 proc. i wygenerowało dodatkowe 7 proc. wzrostu produktywności rocznie. Na horyzoncie jawi się również możliwość wykorzystania potencjału tkwiącego w najnowszych technologiach, takich jak 5G, której implementacja ma doprowadzić do wzrostu PKB Polski o ponad 63 mld PLN w perspektywie do 2028 roku oraz zwiększyć produktywność naszej gospodarki o 1 proc. Wniosek z tego jest oczywisty – powszechny dostęp do szybkiego internetu, wykorzystujący najnowsze technologie, przekłada się wprost na produktywność firm, tempo wzrostu gospodarczego, a ostatecznie poziom zamożności społeczeństwa. Ma to również swoje znaczenie czysto lokalne – praktyka pokazuje, że firmy coraz rzadziej lokują nowe fabryki w miejscach, w których nie ma dostępu do sieci.

Analizy dla Polski wskazują, że wzrost dostępności Internetu szerokopasmowego znacząco stymuluje rozwój gospodarczy. Efektem są większe przychody dla Skarbu Państwa oraz samorządów terytorialnych. W 2018 roku prognozowane korzyści wyniosły odpowiednio 10,1 mld zł dla Skarbu Państwa oraz 219 mln zł dla jednostek samorządu terytorialnego. Doliczając korzyści dla konsumentów i przedsiębiorców szacuje się, że suma osiągnęła prognozowaną wartość 2,2 proc. polskiego PKB. Natomiast zakładając dalszy rozwój rynku telekomunikacyjnego w dotychczasowym tempie, czyli stagnację liczby łączy stacjonarnych, aktualne tempo wzrostu liczby łączy mobilnych przy stopniowym wzroście przepustowości łączy stacjonarnych oraz mobilnych, wartość tego wpływu w 2023 roku szacowana jest na kwotę ok. 19,6 mld złotych do Skarbu Państwa oraz 430 mln zł dla jednostek samorządu terytorialnego.

Należy zaznaczyć, że samorzady uzyskują dochody z lokalizowania sieci szerokopasmowych m.in. poprzez pobieranie opłat za zajęcie pasa drogowego.

Szacunki opłat za zajęcie pasa drogi ponoszone przez operatorów telekomunikacyjnych, wykonane na potrzeby aktualizacji Narodowego Planu Szerokopasmowego, wskazują że dzięki realizacji inwestycji mających doprowadzić do pełnego pokrycia Polski szybkimi sieciami szerokopasmowymi, jednostki samorządu terytorialnego będą miały możliwość osiągnięcia wpływów z tego tytułu na poziomie ponad 220 milionów złotych rocznie (od 2025 roku).

Jak wykazano w dokumencie „Analiza korzyści JST ze wspierania inwestycji w infrastrukturę szerokopasmową”, przygotowanym w 2014 roku na zlecenie ówczesnego Ministerstwa Administracji i Cyfryzacji wskazano, że stymulowanie rozwoju lokalnych sieci szerokopasmowych, zapewnienie dostępności usług i rozwoju konkurencyjnego rynku lokalnego wpływa bezpośrednio na zwiększenie korzyści mieszkańców, rozwój regionu i wzrost dochodów gmin. Podkreślono także, że całkowicie błędnym jest podejście zgodne z którym samorząd próbuje zarabiać na wysokim opodatkowaniu światłowodów. Już w tamtym czasie znane były przypadki operatorów, którzy rezygnowali z inwestycji w danej gminie lub pod presją wysokich kosztów lokalnych ograniczali swą aktywność w regionie – ze szkodą dla wszystkich pozostałych stron. Najwięcej w takich przypadkach tracą konsumenci, ale same gminy też w dłuższej perspektywie tracą finansowo.

Analiza ta wskazała także, że każde obniżenie opłat za światłowody należy traktować jako niezwykle rentowną inwestycję w przyszłość: analiza wskazuje że obniżenie opłat o 1 złotówkę powoduje zwiększenie spodziewanych przyszłych przychodów gminy o 4,45 zł!

Korzyści dla gmin wspierających nowe inwestycje obejmują nie tylko bezpośrednie korzyści finansowe ale także korzyści społeczno-ekonomiczne, takie jak:

- Dostęp do cyfrowych usług świadczonych przez jednostki samorządu terytorialnego;

- Spadek poziomu bezrobocia dzięki lepszemu dostępowi do informacji o ofertach pracy, możliwości podejmowania zatrudnienia w formie telepracy oraz dzięki wzrostowi indywidualnej aktywności gospodarczej;
- Wyrównanie szans edukacyjnych młodzieży poprzez zapewnienie dostępu do różnych form edukacji;
- Poprawa jakości życia mieszkańców poprzez udział w życiu kulturalnym w skali kraju i w skali globalnej;
- Wzrost przychodów w pozostałych dziedzinach gospodarki w regionie (usługi, produkcja – zwłaszcza sektor SME) dzięki cyfryzacji przedsiębiorstw i zwiększonemu popytowi lokalnemu;
- Wzrost dochodów mieszkańców regionu.

Znaczenie inwestycji w sieć telekomunikacyjną ujawniło się szczególnie wyraźnie w okresie pandemii COVID-19. Szerokopasmowa sieć telekomunikacyjna niejednokrotnie stanowiła warunek sine qua non wykonywania pracy czy uczestniczenia w zajęciach szkolnych czy akademickich. Brak dostępu do sieci telekomunikacyjnej wyłączał z tego rodzaju aktywności, czego skutkiem mogła być utrata pracy lub wykluczenie z dostępu do edukacji. Niedogodności tych doświadczyła w największym stopniu ta część społeczeństwa, która zamieszkuje na obszarach oddalonych od dużych skupisk ludności. „Zagęszczenie” szerokopasmowej sieci telekomunikacyjnej na tych obszarach jest jeszcze niewystarczające by osiągnąć strategiczne cele określone w Narodowym Planie Szerokopasmowym.

Inwestycje w sieci telekomunikacyjne przewodowe na obszarach oddalonych od dużych skupisk ludności (zwłaszcza od miast) są ekonomicznie najmniej opłacalne dla operatorów telekomunikacyjnych. Liczba użytkowników nie jest znacząca, co w konsekwencji oznacza, iż operatorzy telekomunikacyjni nie osiągają istotnych wpływów z tytułu dostarczania sygnału telekomunikacyjnego do tego obszaru. Natomiast dotarcie do tej grupy użytkowników jest z technicznego punktu widzenia kosztowne, gdyż wymaga wykonania długich i nie w pełni wykorzystanych odcinków sieci. Obserwuje się przy tym systematyczny spadek cen za usługi telekomunikacyjne, czego naturalną konsekwencją jest spadek przychodów osiąganych przez operatorów telekomunikacyjnych. Problemu relatywnie wysokich kosztów budowy infrastruktury telekomunikacyjnej w stosunku do nieproporcjonalnie niskich przychodów z tytułu świadczenia usług z wykorzystaniem tej infrastruktury na terenach słabo zurbanizowanych nie rozwiązuje do końca dofinansowanie ze środków unijnych. Ryzyko dodatkowego kosztu w postaci podatku od nieruchomości od kabla byłoby w wielu przypadkach na terenach zamieszkiwanych przez osoby o umiarkowanych dochodach czynnikiem decydującym o rezygnacji z realizacji linii kablowej, co w

konsekwencji oznacza brak przewodowego dostępu do szerokopasmowych usług transmisji danych. Mając powyższe na uwadze, należy stanowczo podkreślić, że wprowadzane unormowanie nie będzie miało negatywnego wpływu na budżety samorządów. Korzyści z dostępu do szybkich sieci szerokopasmowych, jak pokazują np. wskazane powyżej analizy, doprowadzą do wzrostu przychodów samorządów (z wielu źródeł). Obszary pozbawione dostępu do szybkiego internetu nie tylko nie uzyskują przychodów z tytułu posiadania na swoim obszarze takiej infrastruktury, ale muszą się także liczyć ze znaczącym spadkiem możliwości rozwojowych, brakiem zainteresowania ze strony inwestorów i wyludnieniem się danego obszaru. W konsekwencji brak szybkich sieci będzie negatywnie oddziaływał na daną jednostkę samorządu terytorialnego (w tym w zakresie finansowym).

Warto także zaznaczyć, że wyłączenie dowieszanych kabli telekomunikacyjnych z definicji obiektu liniowego, a w konsekwencji również z pojęcia budowli i obiektu budowlanego, nie pociąga za sobą nadmiernych ryzyk. Instalacja tych kabli już teraz nie jest związana z koniecznością uzyskania pozwolenia na budowę lub dokonania zgłoszenia. Taki sam status od 10 lat mają kable, w tym również kable energetyczne, w kanalizacji kablowej i nie ujawniły się w tym czasie istotne ryzyka związane z ich wyłączeniem z zakresu Prawa budowlanego. Światłowodowe kable telekomunikacyjne nie stanowią istotnego zagrożenia dla ludzi i przyrody. Do zapewnienia należytej instalacji i utrzymania tych kabli wystarczą unormowania prawa cywilnego – umowy z dysponentami podbudowy nadziemnej, głównie kontrolowanymi przez Skarb Państwa przedsiębiorstwami energetycznymi, oraz przepisy regulujące ewentualną odpowiedzialność deliktową operatorów telekomunikacyjnych.

Zmiana 2: zmiana brzmienia art. 30 ust. 5f i 5i oraz dodanie ust. 4d i 4e.

Proponowana zmiana umożliwi dokonywanie zgłoszeń robót budowlanych przez Internet (z wyjątkiem tych zgłoszeń, do których konieczne jest dołączenie projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego).

Zgłoszenie będzie można dokonać w łatwy sposób poprzez stronę rządową, na której będzie udostępniony tworzony w Głównym Urzędzie Nadzoru Budowlanego generator wniosków (generator obecnie jest już w fazie testowania).

Poprawka legislacyjna polegająca na zmianie brzmienia ust. 5f ma na celu wprowadzenie zmian redakcyjnych do ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane wynikających ze zmian wprowadzonych do tej ustawy ustawą z dnia 16 kwietnia 2020 r. o szczególnych instrumentach wsparcia w związku z rozprzestrzenieniem się wirusa SARS-CoV-2 (Dz. U. poz. 695). Wchodząca w dniu 19 września 2020 r. ustawa z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw zmienia brzmienie art. 29 i 30 ustawy – Prawo budowlane. Zatem, w celu

zachowania zmian przewidzianych ustawą z dnia 16 kwietnia 2020 r. w zakresie realizacji przenośnych masztów antenowych należy wprowadzić zaproponowane poprawki.

Poprawka legislacyjna polegająca na zmianie brzmienia ust. 5i ma na celu wprowadzenie zmian redakcyjnych do ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane wynikających ze zmian wprowadzonych do tej ustawy ustawą z dnia 19 czerwca 2020 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów bankowych udzielanych przedsiębiorcom dotkniętym skutkami COVID-19 oraz o uproszczonym postępowaniu o zatwierdzenie układu w związku z wystąpieniem COVID-19 (Dz. U. poz. 1086). Wchodząca w dniu 19 września 2020 r. ustawa z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw zmienia brzmienie art. 29 i 30 Prawo budowlane. Zatem, w celu korekty odesłań do przepisów Prawa budowlanego przewidzianych w przepisach zmieniających Prawo budowlane w ustawie z dnia 19 czerwca 2020 r. w zakresie realizacji przenośnych masztów antenowych należy wprowadzić zaproponowaną poprawkę.

Zmiana 3, 6 i 7: dodanie art. 30b, uchylenie art. 33 ust. 4, zmiana brzmienia art. 39 ust. 2

Dodanie art. 30b umożliwi składanie wniosków o pozwolenie na rozbiórkę przez Internet (za pomocą generatora wniosków). Aby jednak to uregulować, konieczne jest doregulowanie sprawy pozwolenia na rozbiórkę. Doregulowanie ma charakter redakcyjny i porządkowy. Nie zmienia merytorycznie spraw pozwolenia na rozbiórkę.

Zmiany w pkt 6 i 7, tj. dotyczące art. 33 ust. 4 oraz art. 39 ust. 2 są konsekwencją zmiany 3.

Zmiana 4: zmiany brzmienia art. 31 ust. 2 i 3, dodanie ust. 1a–1d, uchylenie ust. 2a i 5.

Zmiany umożliwią dokonywanie zgłoszeń rozbiórki przez Internet za pomocą generatora wniosków. Aby jednak to uregulować, konieczne są zmiany redakcyjne art. 31 dotyczącego zgłoszeń rozbiórki. Doregulowanie ma charakter redakcyjny i porządkowy. Nie zmienia merytorycznie spraw zgłoszenia rozbiórki.

Zmiana 5 i 12: dodanie art. 31a oraz zmiana brzmienia art. 93 pkt 3.

Zmiany są konsekwencją zmian w art. 30b i art. 31.

Zmiana 8: zmiana brzmienia art. 40 ust. 2 i 4 oraz dodanie ust. 5–7.

Proponowana zmiana umożliwi składanie przez Internet wniosków o przeniesienie:

- 1) decyzji o pozwoleniu na budowę,
- 2) decyzji o pozwoleniu na wznowienie robót budowlanych, o której mowa w art. 51 ust. 4,
- 3) praw i obowiązków wynikających ze zgłoszenia, wobec którego organ nie wniósł sprzeciwu

Jednocześnie doprecyzowuje się art. 40 ust. 2 i 4 poprzez odesłanie do ust. 1a. Jest to istotne dla prawidłowego stworzenia jednolitych elektronicznych formularzy dla tych wniosków.

Zmiana 9: dodanie w art. 41 ust. 4b–4d.

Zmiana umożliwi dokonywanie zawiadomień o terminie rozpoczęcia robót budowlanych przez Internet (za pomocą generatora wniosków).

Zmiana 10: dodanie w art. 47 ust. 2a–2c.

Zmiana umożliwi składanie wniosków o wydanie decyzji o niezbędności wejścia do sąsiedniego budynku, lokalu lub na teren sąsiedniej nieruchomości przez Internet (za pomocą generatora wniosków).

Proponowana zmiana umożliwi dokonywanie zgłoszeń zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części przez Internet (za pomocą generatora wniosków).

Do zgłoszenia będzie można dołączać kopie wymaganych załączników, co likwiduje barierę braku posiadania przez inwestorów dokumentów w postaci elektronicznej (zwykle inwestorzy dysponują dokumentami papierowymi).

Zmiana 11: zmiana brzmienia art. 71 ust. 2 pkt 4–6 oraz dodanie ust. 2b–2d.

Zmiana umożliwi dokonywanie zgłoszeń zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części przez Internet (za pomocą generatora wniosków).

Do zgłoszenia będzie można dołączać kopie wymaganych załączników, co likwiduje barierę braku posiadania przez inwestorów dokumentów w postaci elektronicznej (zwykle inwestorzy dysponują dokumentami papierowymi).

## **Art. 7 – Zmiany w ustawie o niektórych formach...**

Zmiana 1: w art. 1

Zmianie ulegnie zakres przedmiotowy zmienianej ustawy. Rozszerzenie polegać będzie na dodaniu przepisów pozwalających na udzielanie gminom wsparcia w zakładaniu społecznych inicjatyw społecznych. Nowe przepisy dotyczące funkcjonowania Funduszu Mieszkalnictwa Samorządowego ujęte zostały w dodawanym rozdziale 4c. Pociąga to za sobą konieczność nowelizacji jej art. 1.

Zmiana 2: w art. 15a ust. 2 pkt 1 i pkt 3 oraz ust. 3, w tytule rozdziału 4 oraz w art. 23 ust. 1

Zmiana polega na zastąpieniu dotychczasowej nazwy „towarzystwa budownictwa społecznego” bardziej oddającym charakter tych podmiotów określeniem „społeczna inicjatywa mieszkaniowa”.

Zmiana dotyczyć będzie jedynie podmiotów nowotworzonych. Istniejące towarzystwa budownictwa społecznego będą mogły pozostać przy dotychczasowej nazwie, która pozostanie dla nich zastrzeżona na zasadach dotychczasowych.

Zmiana 3: w art. 15a po ust. 4 dodaje się ust. 4a.

Celem dodawanej regulacji oznakowanie realizowanej inwestycji ze wskazaniem źródła finansowania, którym jest Fundusz Dopłat zasilany ze środków budżetu państwa.

Zmiana 4: art. 15e ust. 2

Szczególne zasady wyodrębniania na własność lokali wybudowanych na wynajem przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez BGK po wejściu w życie projektowanych rozwiązań będzie nadal definiował poświęcony temu rozdział 4b ustawy. Po wprowadzeniu zmian rozdział ten w części będzie odnosił się jednak również do mieszkań wybudowanych w ramach finansowania zwrotnego w realizowanym od 2016 r. programie SBC. W konsekwencji, przepis **art. 7 pkt 4 projektu ustawy** uchyla bezwzględny zakaz wyodrębniania na własność lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu preferencyjnego kredytu BGK w ramach programu SBC, sformułowany w **art. 15e ust. 2 ustawy o niektórych formach...** Uchylenie tego ograniczenia wynika z określenia możliwości uzyskania prawa własności lokalu przez najemcę również w przypadku mieszkań wybudowanych w ramach programu SBC, a nie – jak to ma miejsce obecnie – wyłącznie w odniesieniu do zasobów starego programu KFM.

Zmiana 5: art. 15g

**Art. 15g ustawy o niektórych formach...** zobowiązuje ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, w terminie do 31 marca każdego roku, do przedłożenia Radzie Ministrów sprawozdania z realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego wraz z oceną wdrażania i rekomendacjami na kolejny rok. Z uwagi na fakt, że informacje zawarte w ww. sprawozdaniu są również corocznie przedstawiane w Sprawozdaniu z realizacji działań w ramach Narodowego Programu Mieszkaniowego, a ponadto zgodnie z OSR do ustawy z dnia 10 września 2015 r. po zakończeniu rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego (SBC) przeprowadzona zostanie ewaluacja ex post (tym samym po okresie realizacji 10-letniego pilotażu wnioski zostaną wykorzystane przy określeniu nowego instrumentu wsparcia), postanowiono w **art. 4 pkt 5 projektu ustawy** o uchyleniu przedmiotowego art. 15g *ustawy o niektórych formach...*

Zmiana 6: art. 23 ust. 2



Zmiana polega na zastąpieniu w art. 23 ust. 2 wyrazów „towarzystwa budownictwa społecznego”, zwanego dalej „towarzystwem” wyrazami „społecznej inicjatywy mieszkaniowej, zwanej dalej SIM”.

Zmiana 7: art. 24 ust. 1 i 2, art. 25 ust. 1 i ust. 2, art. 27 ust. 1 i ust. 2 wstęp do wyliczenia i pkt 3, art. 28 ust. 1, art. 29 ust. 1, ust. 2, ust. 2a, ust. 2b, ust. 2c ust. 2f, ust. 3, ust. 4 i ust. 5, art. 29a ust. 1 i ust. 5, art. 30 ust. 1, ust. 1a, ust. 3, ust. 3a, ust. 5 pkt 1 i pkt 4 oraz ust. 7, art. 30a ust. 1 i ust. 2, art. 31 ust. 1, art. 32 ust. 2, art. 32a, art. 33e ust. 1 i ust. 2, oraz art. 33f ust. 2

Zmiana polega na zastąpieniu w różnej liczbie i przypadku wyrazu „towarzystwa” wyrazem „SIM” i jest konsekwencją wprowadzenia do ustawy nazewnictwa bardziej oddającego charakter podmiotów, których działalność skupia się na tworzeniu zasobu mieszkaniowego w segmencie budownictwa społecznego.

Zmiana 8: art. 24 ust. 2a, art. 33f ust. 3, art. 33h ust. 2 i ust. 3, art. 33i ust. 2, art. 33j ust. 1

Zmiana polega na zastąpieniu w różnej liczbie i przypadku wyrazu „towarzystwa budownictwa społecznego” wyrazem „SIM” – jako konsekwencja zmian w nazewnictwie TBS.

Zmiana 9: w art. 24 dodaje się ust. 3 oraz Zmiana 10: art. 26

Zmiana polega na zastąpieniu dotychczasowej nazwy „towarzystwa budownictwa społecznego” bardziej oddającym charakter tych podmiotów określeniem „społeczna inicjatywa mieszkaniowa”. Zmiana dotyczyć będzie jedynie podmiotów nowotworzonych. Istniejące towarzystwa budownictwa społecznego będą mogły pozostać przy dotychczasowej nazwie, która pozostanie dla nich zastrzeżona na zasadach dotychczasowych.

Zmiana 11: art. 28 ust. 2 pkt 2, ust. 3, ust. 4 i 5

W związku z wprowadzeniem w wyniku nowelizacji możliwości tworzenia przez KZN TBS lub przystępowania przez ten podmiot do TBS, w **art. 28 ust. 2 pkt 2 ustawy o niektórych formach...** (**art. 7 pkt 11 lit. a projektu ustawy**) proponuje się, aby czynsz za najem lokali mieszkalnych w takim zasobie nie mógł przekraczać 5% wartości odtworzeniowej, obliczonej wg przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów....

Zmiany wprowadzone w **art. 28 ust. 3 ustawy o niektórych formach...** (**art. 7 pkt 11 lit. b projektu ustawy**) modyfikują dotychczasowe zasady naliczania czynszu w zasobach mieszkalnych TBS. Proponuje się, aby wynajmujący (TBS) oprócz czynszu mógł pobierać od najemcy opłaty dodatkowe wpływające na obniżenie kosztów eksploatacji budynku lub zapewnienie/poprawę dostępności mieszkań dla osób ze szczególnymi potrzebami. Tym samym projektodawca chce umożliwić TBS-

om pobieranie od najemców dodatkowych opłat związanych z instalacją i konserwacją odnawialnych źródeł energii, budową wind, termomodernizacją – co niewątpliwie przyczyni się do poprawy stanu użytkowanych obiektów.

Doprecyzowano, że najemca oprócz czynszu będzie również ponosił opłaty z tytułu dodatkowych kosztów. Mając na uwadze obowiązujące limity wysokości czynszów w mieszkaniach TBS wybudowanych w ramach programów wsparcia proponuje się, aby kwota takich opłat nie przekroczyła w skali roku 1% wartości odtworzeniowej (**art. 7 pkt 11 lit. c projektu ustawy**).

Zmiana: 12, 14 lit. c oraz 15: art. 29 ust. 1, art. 30a ust. 3 i art. 30b

Od początku realizowanych w Polsce programów wsparcia społecznego budownictwa czynszowego koncepcja partycypowania pracodawcy w kosztach budowy mieszkań TBS, w celu wskazania najemców będących pracownikami, była odzwierciedlona w przepisach ustawy. Art. 29 ust. 1 *ustawy o niektórych formach...* stanowi podstawę prawną zawierania przez TBS umów w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych. W obecnym stanie prawnym ustawodawca ograniczył krąg podmiotów uprawnionych do zawierania takich umów z TBS wskazując, że mogą to być wyłącznie spełniający określone warunki pracodawcy (działający w celu uzyskania lokali mieszkalnych przez wskazane przez nie osoby trzecie), a także inne osoby (mające interes w uzyskaniu lokali mieszkalnych przez wskazane przez nie osoby trzecie). Przy czym podmioty te są jedynie stroną umowy w sprawie partycypacji, stroną umowy najmu natomiast – pracownik albo inna osoba trzecia. Pomimo ponad 20 lat funkcjonowania programu, ww. możliwość jest bardzo rzadko wykorzystywana. Aktualna formuła w ustawie jest ograniczona do partycypowania przez pracodawcę w kosztach budowy mieszkania, z prawem do wskazywania najemcy. Uzasadniona jest większa elastyczność tych rozwiązań, wykorzystująca nadal instrument partycypacji pracodawców.

Projekt nowelizacji (**art. 7 pkt 12 projektu ustawy**) przewiduje w **art. 29 ust. 1 ustawy o niektórych formach...** poszerzyć katalog podmiotów uprawnionych do zawarcia z TBS umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego o pracodawców niebędących osobami fizycznymi (np. spółka prawa handlowego, spółdzielnia), którzy działając w celu udostępnienia (np. na zasadzie umowy podnajmu, użyczenia, itp.) wynajętych przez siebie lokali mieszkalnych swoim pracownikom zawierają takie umowy. Założeniem projektodawcy tej regulacji jest więc zachowanie tożsamości po stronie partycypanta i najemcy. Będziemy tu więc mieli do czynienia z tzw. „*instytucją partycypacji własnej pracodawcy*” na wzór „*instytucji partycypacji własnej najemcy*” z art. 29a *ustawy o niektórych formach...*

Możliwość wynajęcia przez TBS lokalu mieszkalnego pracodawcy niebędącemu osobą fizyczną w celu udostępnienia tego lokalu swojemu pracownikowi ustawodawca przewidział w projektowanym

**art. 30a ust. 3 ustawy o niektórych formach...** (**art. 7 pkt 14 lit. c projektu ustawy**). Jednocześnie zawierając zastrzeżenie, w myśl którego pracodawca (będący najemcą) z tytułu udostępnienia tego lokalu pracownikowi będzie mógł pobierać wyłącznie opłaty pokrywające koszty tego najmu.

W nowoprojektowanym **art. 30b ust. 2 ustawy o niektórych formach...** (**art. 7 pkt 15 projektu ustawy**) zawarte zostały przesłanki warunkujące możliwość wynajmu lokalu mieszkalnego pracodawcy niebędącemu osobą fizyczną działającemu w celu udostępnienia tego lokalu swojemu pracownikowi w sytuacji, gdy lokal mieszkalny został wybudowany przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez BGK na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. lub przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego. Warunkiem wynajmu takiego lokalu jest, aby:

- łączna liczba lokali mieszkalnych wynajmowanych przez TBS pracodawcom niebędącym osobą fizyczną nie przekroczyła 10% wszystkich lokali wybudowanych przez to TBS z wykorzystaniem tego kredytu lub tego finansowania;
- pracodawca niebędący osobą fizyczną był stroną zawartej z TBS umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy tego lokalu albo stał się stroną takiej umowy z dniem zawarcia umowy najmu takiego lokalu (nowoprojektowany art. 29 ust. 1 ustawy o niektórych formach...).

W **art. 30b ust. 3 ustawy o niektórych formach...** ustawodawca przewiduje wyjątek od zasady nieprzekroczenia 10% lokali wynajmowanych przez TBS pracodawcom niebędącym osobom fizyczną w przypadku, gdy wszyscy pracownicy będący najemcami spełniają kryterium dochodowe, o którym mowa w art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy o niektórych formach....

Projekt nowelizacji wyklucza natomiast całkowicie w **art. 30b ust. 1 ustawy o niektórych formach...** możliwość wynajmu lokali mieszkalnych pracodawcom niebędącym osobą fizyczną działającym w celu udostępnienia tego lokalu swoim pracownikom, w sytuacji gdy mieszkania te zostały wybudowane przy wykorzystaniu finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 5 ust. 1 *ustawy o finansowym wsparciu...*, bowiem lokale mieszkalne powstałe przy udziale ww. wsparcia mogą być wynajmowane tylko osobie fizycznej, wskazanej przez gminę albo związek międzygminny, przy założeniu, że osoba taka spełnia kryterium braku mieszkania i kryterium dochodowe (art. 7a ust. 1 *ustawy o finansowym wsparciu...*).

#### Zmiana 13: art. 30 ust. 1

Zmiana treści **art. 30 ust. 1 ustawy o niektórych formach...** ma na celu doprecyzowanie tego przepisu w celu uniknięcia ewentualnych wątpliwości interpretacyjnych (**art. 7 pkt 13 lit. a projektu ustawy**). W obecnym brzmieniu sformułowanie „towarzystwo może wynajmować lokal mieszkalny... wyłącznie osobie fizycznej” (po spełnieniu określonych warunków) może sugerować, że mieszkalnia w

zasobach TBS mogą być wynajmowane tylko osobom fizycznym (co oczywiście pozostaje w sprzeczności z treścią art. 30a ustawy). Sformułowanie „wylącznie” ma tutaj na celu podkreślenie, że osoby fizyczne mogą zostać najemcami lokali mieszkalnych w TBS, jeżeli spełniają dwa warunki, tj. brak tytułu prawnego do innego mieszkania i dochody na odpowiednim poziomie. Skreślenie wyrazu „wylącznie” w treści tego przepisu jednoznacznie doprecyzuje/wskaże na możliwość wynajmu mieszkań wybudowanych przy wykorzystaniu preferencyjnych kredytów BGK (programy SBC i b. KFM) podmiotom innym niż osoby fizyczne.

**W art. 30 w ust. 1 w pkt 2 i 2a (art. 7 pkt 13 lit. b i c projektu ustawy)** dokonano podwyższenia wartości procentowych stanowiące podstawę do określenia progów dochodowych uprawniających osoby fizyczne do najmu lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez BGK na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. lub przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego.

Średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu ww. lokalu nie może przekroczyć określonego procentowo limitu dochodowego, uzależnionego od liczby członków gospodarstwa oraz wysokości ostatnio ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w danym województwie za ubiegły rok. Zasada ta ma za zadanie adresowanie mieszkań wybudowanych w ramach programu do odpowiedniej, docelowej grupy gospodarstw domowych, tj. osób o umiarkowanych dochodach, które zarabiają zbyt dużo, aby ubiegać się o lokal komunalny, ale za mało, by wynająć mieszkanie lub zaciągnąć kredyt hipoteczny na jego zakup na rynku komercyjnym.

Zmiana definicji dochodu w ustawie o dodatkach mieszkaniowych powoduje, że konieczna jest również zmiana w ustawie o niektórych formach (...), tak aby faktyczny limit dochodów pozostał na dotychczasowym poziomie. Zmiana zaproponowana w tym zakresie ma zatem jedynie charakter techniczny związany ze zmianą definicji dochodu, a tym samym koniecznością dostosowania limitów, tak aby finalnym odbiorcą rządowych programów w zakresie społecznego budownictwa czynszowego pozostawała nadal ta sama, zdefiniowana wcześniej grupa.

#### Zmiana 14: art. 30a ust. 1 i 2

Wymagane jest lepsze dostosowanie programu TBS do budowania dobrych praktyk z udziałem organizacji pożytku publicznego, również poprzez tworzenie przestrzeni dla wykorzystywania programu wsparcia społecznego budownictwa czynszowego w innych społecznych programach rządu. Szeroki i bardzo zróżnicowany zakres problemów społecznych, których skuteczne rozwiązywanie/profilaktyka może zakładać konieczność zabezpieczenia potrzeby mieszkaniowej,

uzasadniają rozwiązania o większym poziomie elastyczności niż podlegające szczególnym zasadom przydziału mieszkalnictwo chronione. Mieszkania w TBS w większym stopniu mogłyby stanowić bazę dla realizacji we współpracy TBS z sektorem NGO innowacji pilotażowych.

Obiektywnie duży potencjał programu wsparcia SBC w zakresie dostarczania organizacjom pozarządowym, jak również gminom, mieszkań przeznaczonych do czasowego ich udostępniania w ramach dedykowanych danej problematyce społecznej misji, nie jest wykorzystywany. Aktualnie jest on ograniczony do możliwości prowadzenia mieszkań chronionych, zgodnie z przepisami o pomocy społecznej, lub możliwości wynajmu mieszkania czynszowego wybudowanego w ramach programu wsparcia organizacji pożytku publicznego w celu ulokowania w nim placówki opiekuńczo – wychowawczej dla nie więcej niż czternaściorga dzieci. Nie są to rozwiązania wystarczające.

W zasobach objętych szczególnymi programami społecznymi (szeroko rozumiane mieszkania wspomagane, obsługujące np. programy wychodzenia z bezdomności) duże wyzwania stoją przed organizacjami pozarządowymi jako partnerami organizującymi i/lub świadczącymi usługi wsparcia dla mieszkańców tych zasobów. Organizacje pożytku publicznego są w stanie zabezpieczyć kadry i wolontariat, jak również pozyskiwać finansowanie na usługi opiekuńcze w mieszkaniach.

Proponowane w **art. 7 pkt 14 lit. b projektu ustawy** zmiany mają na celu rozszerzenie sposobu dalszego wykorzystania wynajmowanego przez ww. podmioty lokalu mieszkalnego.

W przypadku organizacji pożytku publicznego zakłada się, aby kolejnym warunkiem najmu lokalu mieszkalnego było udostępnienie tego lokalu osobie lub osobom fizycznym w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w ramach działalności prowadzonej przez tą organizację pożytku publicznego w zakresie zadań publicznych, o których mowa w **art. 4 ust. 1 pkt 1** (pomoc społeczna, w tym pomoc rodzinom i osobom w trudnej sytuacji życiowej oraz wyrównywanie szans tych rodzin i osób), **1a** (wspieranie rodziny i systemu pieczy zastępczej), **2** (działalność na rzecz integracji i reintegracji zawodowej i społecznej osób zagrożonych wykluczeniem społecznym), **5a** (działalność na rzecz integracji cudzoziemców), **7** (działalność na rzecz osób niepełnosprawnych), **24** (pomoc ofiarom katastrof, klęsk żywiołowych, konfliktów zbrojnych i wojen w kraju i za granicą), **28** (pomoc Polonii i Polakom za granicą), **31** (działalność na rzecz rodziny, macierzyństwa, rodzicielstwa, upowszechniania i ochrony praw dziecka) oraz **32** (przeciwdziałanie uzależnieniom i patologiom społecznym) ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (**art. 30a ust. 2 pkt 3** ustawy).

Ponadto poszerzono o jednoosobowe spółki gminne katalog podmiotów, którym towarzystwo może wynajmując lokal mieszkalny w celu podnajmowania lokalu osobie fizycznej, prowadzenia w nim mieszkania chronionego, czy też ulokowania w nim placówki opiekuńczo-wychowawczej (**art. 7 pkt 14 lit. a projektu ustawy**). Potrzeba zmiany wynika przede wszystkim z faktu, że gmina może

powierzyć realizację swoich zadań powołanej do tego jednoosobowej spółki gminnej. Niejednokrotnie powołane przez samorządy spółki zajmują się prowadzeniem w imieniu gminy lokalnej polityki mieszkaniowej.

#### Zmiana 16: art. 33

W art. 33 *ustawy o niektórych formach* postanowiono, że w sprawach nieuregulowanych w rozdziale 4 i 4aa ustawy stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz przepisy Kodeksu cywilnego o najmie.

#### Zmiana 17: art. 33da–33dm

W aktualnym stanie prawnym najemca, będący stroną umowy partycypacji w kosztach budowy, może odzyskać zwaloryzowaną kwotę wniesionych środków z tytułu partycypacji własnej co do zasady wyłącznie w okresie rozwiązania umowy najmu i opróżnienia lokalu. Rozwiązanie to jest jedną z głównych przyczyn presji części lokatorów – nie mających alternatywy dotyczącej wynajmu lub zakupu innego mieszkania – na prywatyzację mieszkań w związku z poniesionymi w przeszłości kosztami budowy.

Jest uzasadnione, aby rozwiązania mające na celu zrekompensowanie najemcy finansowego trudu współfinansowania budowy nie ograniczały się wyłącznie do możliwości zwrotu zwaloryzowanej partycypacji w momencie zakończenia umowy najmu. Bardziej uzasadnione jest poszukiwanie nowych możliwości rozliczenia partycypacji własnej pomiędzy lokatorem a TBS, bez konieczności opuszczenia lokalu lub wykupu mieszkania na własność, dostosowanych do szczególnych na danym etapie życia potrzeb/aktualnej sytuacji życiowej lokatora.

Tym samym w **art. 7 pkt 17 projektu ustawy** proponuje się dla najemców będących stroną umowy partycypacji w kosztach budowy mieszkań wprowadzenie nowych zasad, na jakich będą mogły zostać rozliczone środki zaangażowane przez najemcę w budowę mieszkania, innych niż opuszczenie mieszkania lub zakup mieszkania przez najemcę – formuła okresowych „wakacji czynszowych”, niższego czynszu do końca trwania umowy najmu z osobą starszą oraz możliwość dojścia do własności w ramach umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności. Dla czytelności tych rozwiązań zaproponowano ujęcie ich w jednym, nowym rozdziale i dedykowanie każdemu z nich osobnego oddziału, przy czym art. 33da–33dc ujęto w jeden oddział przepisów ogólnych, wspólnych dla każdej drogi rozliczania partycypacji.

Zgodnie z **art. 33da** *ustawy o niektórych formach...* zawiera ogólną zasadę, że wpłacona przez osobę fizyczną partycypacja w kosztach budowy lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu

finansowania zwrotnego albo wybudowanego przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosku złożonego do dnia 30 września 2009 r. podlegać będzie na wniosek najemcy rozliczeniu. Rozliczenie partycypacji będzie możliwe po dniu całkowitej spłaty kredytu, na zasadach określonych w umowie zawartej między towarzystwem a partycypantem i będzie mogło dokonać się na trzy sposoby: W ramach umowy:

- 1) najmu uwzględniającej okresowe rozliczenie partycypacji,
- 2) najmu uwzględniającej całkowite rozliczenie partycypacji albo
- 3) najmu instytucjonalnego lokalu z dojściem do własności, o której mowa w art. 19k ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, uwzględniającej rozliczenie partycypacji, zwaną dalej „umową najmu instytucjonalnego z dojściem do własności.

Przepisy **art. 33db** regulują podstawowe warunki jakie musi spełnić najemca chcący rozliczenia partycypacji oraz podstawowy tryb postępowania z wnioskiem o to rozliczenie. Zgodnie z ust. 1 warunkiem złożenia wniosku będzie:

- 1) spłata kredytu udzielonego na realizację przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego,
- 2) fakt bycia przez najemcę przez co najmniej 5 lat stroną obowiązującej umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy tego lokalu, oraz
- 3) niezaleganie z czynszem (i ew. wraz z opłatami dodatkowymi) za 1 miesiąc przez łączny okres nie dłuższy niż 3 miesiące.

Tryb składania wniosku i związane z tym obowiązki TBS regulują ustępy 2–4. Zgodnie z nimi:

- w terminie 30 dni od dnia otrzymania wniosku towarzystwo przedstawia najemcy na piśmie warunki umowy najmu uwzględniającej rozliczenie partycypacji i wyznacza mu termin, nie krótszy niż 30 dni od dnia otrzymania tych warunków, na ich przyjęcie albo zgłoszenie uwag na piśmie (art. 33db ust. 2 *ustawy o niektórych formach...*). Szczegółowe regulacje dotyczące tych warunków uregulowane zostały w przepisach dotyczący danego sposób rozliczenia partycypacji.
- TBS w terminie 14 dni od otrzymania uwag najemcy zajmuje na piśmie stanowisko w tym przedmiocie;
- najemca w terminie co najmniej 14 dni od otrzymania ww. stanowiska TBS ma możliwość przyjęcia nowych warunków, a ich nieprzyjęcie oznacza wycofanie wniosku, natomiast brak oświadczenia najemcy w wyznaczonym terminie o przyjęciu warunków jest równoznaczny z nieprzyjęciem warunków;

- najemca po upływie 12 miesięcy od dnia wycofania wniosku może wystąpić do TBS z ponownym wnioskiem.

W art. **33dc** wprowadzono możliwość odrzucenia przez TBS wniosku o rozliczenie partycypacji w dwóch pierwszych wariantach (okresowego i całkowitego rozliczenia partycypacji w czynszu). Prawo takie będzie przysługiwać TBS w przypadku, gdy towarzystwo przez okres co najmniej 5 lat przed dniem spłaty kredytu udzielonego na realizację przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego pobierało od najemcy (będącego jednocześnie partycypantem) czynsz, który w skali roku nie przekroczył: 1. 3,5% wartości odtworzeniowej lokalu – w przypadku lokali mieszalnych, o których mowa w art. 28 ust. 2 pkt 1 ustawy o niektórych formach..., 2. 4,5% wartości odtworzeniowej lokalu – w przypadku lokali mieszalnych, o których mowa w art. 28 ust. 2 pkt 2 *ustawy o niektórych formach...*

#### Umowa najmu lokalu mieszkalnego uwzględniająca okresowe rozliczenie partycypacji

Zgodnie z **art. 33dd ust. 1** *ustawy o niektórych formach...* rozliczenie partycypacji w ramach umowy najmu uwzględniającej okresowe rozliczenie partycypacji będzie następować w częściach zaliczanych na poczet czynszu miesięcznego najemcy przez okres określony w umowie uwzględniającej to rozliczenie.

W przedstawionych zgodnie z art. 33db ust. 2 *ustawy o niektórych formach...* warunkach umowy najmu uwzględniającej okresowe rozliczenie partycypacji towarzystwo wskazuje:

- 1) proponowaną wysokość części zaliczanej na poczet czynszu miesięcznego najemcy, przy czym nie może być ona niższa niż kwota ustalona według stanu na dzień złożenia wniosku, obliczoną według zaproponowanego wzoru,
- 2) proponowany okres rozliczenia partycypacji w ramach umowy najmu uwzględniającej okresowe rozliczenie partycypacji, nie dłuższy niż 180 miesięcy, oraz
- 3) proponowaną kwotę partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego po upływie okresu rozliczenia partycypacji, obliczoną według zaproponowanego wzoru.

Po zmianie umowy najmu na umowę najmu uwzględniającą okresowe rozliczenie partycypacji, nową kwotę partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego po uwzględnieniu rozliczenia, zgodnie z projektowanym **art. 33de** *ustawy o niektórych formach...*, określa ta umowa. Kwota partycypacji obliczana jest według wzoru, o którym mowa w nowoprojektowanym art. 33dd ust. 2 pkt 3 *ustawy o niektórych formach...*, na podstawie określonych w tej umowie:

- 1) wysokości miesięcznej kwoty partycypacji, jaka jest zaliczana przez towarzystwo na poczet czynszu miesięcznego najemcy oraz



2) liczby miesięcy w przyjętym okresie rozliczania partycypacji.

W przypadku rozwiązania przez najemcę umowy najmu uwzględniającej okresowe rozliczenie partycypacji i opróżnienia lokalu:

– po upływie okresu rozliczenia partycypacji, pozostała kwota partycypacji podlega zwrotowi najemcy nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu (**art. 33df ust. 1 ustawy o niektórych formach...**);

– przed upływem okresu rozliczania partycypacji, kwotę zwracanej najemcy partycypacji towarzystwo powiększa o łączną kwotę miesięcznych kwot partycypacji, jakie miały być zaliczane na poczet czynszu miesięcznego najemcy w pozostałych miesiącach okresu rozliczeniowego zgodnie z tą umową (**art. 33df ust. 2 ustawy o niektórych formach...**). TBS będzie miało przewidzianą w **art. 33df ust. 3 ustawy o niektórych formach...**, możliwość pobrania od nowego najemcy opróżnionego lokalu partycypację w wysokości nie większej niż wypłacona poprzedniemu najemcy.

Zgodnie z **art. 33dg** postanowiono, że osoby wstępujące w najem po śmierci najemcy będącego stroną umowy najmu uwzględniającej okresowe rozliczenie partycypacji wstępują w ten najem na zasadach określonych w tej umowie.

#### Umowa najmu lokalu mieszkalnego uwzględniająca całkowite rozliczenie partycypacji

Nowoprojektowany **art. 33dh ustawy o niektórych formach...**, daje najemcy możliwość wystąpienia z wnioskiem o zamianę dotychczasowej umowy najmu na umowę najmu uwzględniającą całkowite rozliczenie partycypacji. Poza ogólnymi warunkami określonymi w art. 33db ust. 1 warunkiem złożenia takiego wniosku będzie osiągnięcie przez najemcę wieku emerytalnego, o którym mowa w art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2020 r. poz.53, 252 i 568).

Zgodnie z projektowanym **art. 33di** rozliczenie partycypacji w ramach umowy najmu uwzględniającej całkowite rozliczenie partycypacji następuje w częściach zaliczanych na poczet czynszu miesięcznego najemcy do dnia wygaśnięcia jego praw jako strony umowy najmu.

W przedstawionych zgodnie z art. 33db ust. 2 *ustawy o niektórych formach...* warunkach umowy najmu uwzględniającej całkowite rozliczenie partycypacji towarzystwo wskazuje proponowaną wysokość części zaliczanej na poczet czynszu miesięcznego najemcy, nie niższą niż 80% ustalonej wg stanu na dzień złożenia wniosku kwoty obliczonej zgodnie z wzorem, o którym mowa w nowoprojektowanym **art. 33dd ust. 2 pkt 1** ustawy o niektórych formach...;

Natomiast zgodnie z **art. 33dj** osoby wstępujące w najem po śmierci najemcy będącego stroną umowy najmu uwzględniającą całkowite rozliczenie partycypacji, będą wstępowały w ten najem na

zasadach określonych w tej umowie (**art. 33di ust. 1 ustawy o niektórych formach...**), wyłącznie w przypadku:

- 1) zamieszkiwania przez takie osoby w lokalu będącym przedmiotem tej umowy przez cały okres jej obowiązywania oraz
- 2) osiągnięcia wieku emerytalnego w dniu jej zawarcia (**art. 33df ust. 2 ustawy o niektórych formach...**).

W innym przypadku osoba wstępująca w najem dokonywać tego będzie na zasadach ogólnych, a partycypacja uznana będzie za rozliczoną.

#### Umowa najmu instytucjonalnego z dojściem do własności uwzględniającej rozliczenie partycypacji

Zgodnie z **art. 33dk ust. 1 ustawy o niektórych formach...** najemca będzie mógł wystąpić do TBS z wnioskiem o rozwiązanie umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego z jednoczesną zmianą umowy najmu na umowę najmu instytucjonalnego z dojściem do własności uwzględniającą rozliczenie partycypacji, jeżeli poza spełnieniem warunków, o których mowa w art. 33db ust. 1, partycypował w kosztach budowy mieszkania w najwyższym dopuszczalnym poziomie. Progi partycypacji uprawniające do złożenia takiego wniosku ustalono na poziomie 20% – dla mniejszych i 25% – dla większych miejscowości (będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa albo miasta na prawach powiatu liczącego powyżej 100 tys. mieszkańców). Różnica wynika po pierwsze z większej dostępności mieszkań na własność w dużych aglomeracjach a po drugie z wyższych kosztów realizacji inwestycji na terenach dużych miast i wynikającej z tego faktu konieczności zaangażowania większych środków pochodzących z partycypacji. Przepis przewiduje jednak ustalenie w statucie TBS niższych progów partycypacji uprawniających do jej rozliczenia w formule dojścia do własności.

Zgodnie z **art. 33dl** rozliczenie partycypacji w ramach umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności będzie dokonywane w częściach zaliczanych na poczet comiesięcznych rat, wliczanych w cenę lokalu mieszkalnego płaconą w comiesięcznych ratach. Rozliczenie partycypacji nastąpi z dniem, w którym łączna, zaliczona w tym trybie na poczet partycypacji kwota osiągnie równowartość kwoty tej partycypacji.

Cenę lokalu w przypadku zmiany umowy najmu na umowę najmu instytucjonalnego z dojściem do własności stanowi wartość rynkowa tego lokalu ustalona zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jednak nie wyższa niż obliczana wg wzoru zawartego w ust. 3 tego przepisu.

Zgodnie z **art. 33dl ust. 3 ustawy o niektórych formach...** określony w zawieranej umowie najmu

instytucjonalnego termin dojścia do własności może upłynąć wcześniej niż 10 lat od dnia zawarcia umowy wyłącznie z inicjatywy wnioskodawcy. Natomiast w przypadku lokalu wybudowanego w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, z którego realizacją było związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 *ustawy o finansowym wsparciu...* – nie może upłynąć wcześniej niż przed upływem 15 lat, licząc od dnia przekazania przez gminę albo związek międzygminny Bankowi oświadczenia inwestora o kosztach realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego oraz kwocie udziału wpłaconej przez beneficjenta wsparcia (art. 33dl ust. 4 *ustawy o niektórych formach...*).

W art. **33dm** zawarto regulację doprecyzowującą, że w zakresie nieobjętym przepisami oddziału 4, w przypadku ustanowienia odrębnej własności lokalu na skutek zmiany umowy najmu na umowę najmu instytucjonalnego z dojściem do własności uwzględniającą rozliczenie partycypacji, stosować się będzie odpowiednio przepisy art. 33e – art. 33j (m.in. w zakresie części umorzenia kredytu, zwrotu nadwyżki).

#### Zmiany 18–21: art. 33e, art. 33f, art. 33j i art. 33k

Zmiany w rozdziale 4b. Wyodrębnianie na własność lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi wybudowanych na wynajem przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez BGK, *ustawy o niektórych formach...*, które znalazły odzwierciedlenie w **art. 7 pkt 18–21 projektu ustawy** są efektem uwzględnienia wieloletnich oczekiwań o charakterze prywatyzacyjnym.

Postanowiono, że przeniesienie przez TBS na najemcę własności lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniami przynależnymi będzie możliwe nie tylko, jak ma to miejsce obecnie w przypadku lokali wybudowanych ze środków b. KFM, ale również w przypadku lokali powstałych przy udziale preferencyjnego kredytu zwrotnego. Z możliwości wykupu będą mogły skorzystać wyłącznie osoby fizyczne będące przez co najmniej 5 lat stroną obowiązującej umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy wynajmowanego przez siebie mieszkania (**art. 33e ust. 1 i 2 ustawy**). Ponadto w **ust. 3 w art. 33e** doprecyzowano, że przeniesienie na najemcę własności lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosku złożonego do dnia 30 września 2009 r. obejmuje przeniesienie na najemcę własności pomieszczenia przynależnego do tego lokalu. W kolejnych ustępach art. 33e doprecyzowano, że przeniesienie na najemcę własności lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego obejmuje przeniesienie na najemcę własności pomieszczenia przynależnego chyba że towarzystwo i najemca zdecydują inaczej (ust.4). Natomiast zgodnie z ust. 5 przeniesienie na najemcę własności garażu lub udziału w garażu wielostanowiskowym, wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego uzależnione jest od uprzedniej spłaty części zadłużenia kredytowego, przypadającego na ten garaż lub udział w garażu

wielostanowiskowym, z uwzględnieniem art. 33f ust. 3

W **art. 33f ustawy o niektórych formach...** (**art. 7 pkt 19 lit. b projektu ustawy**) wprowadzono możliwość przeniesienia prawa własności mieszkania wybudowanego w ramach rządowych programów wsparcia nie tylko w przypadku mieszkań wybudowanych w ramach byłego programu KFM, ale także w przypadku mieszkań wybudowanych w ramach programu SBC (najemca może wystąpić z wnioskiem o przeniesienie własności lokalu po upływie 5 lat od oddania, w którym wydano pozwolenie na użytkowanie budynku, w którym znajduje się ten lokal) i wybudowanego przy wsparciu grantu – art. 5 ust. 1 *ustawy o finansowym wsparciu...* (po upływie 15 lat od dnia rozliczenia kosztów przedsięwzięcia). Ostateczna decyzja o ewentualnej sprzedaży będzie nadal uzależniona od właściciela zasobu. Cena natomiast będzie rozliczana wg wartości rynkowej mieszkania.

Zarząd nieruchomością wspólną stanowiącą współwłasność TBS w myśl **art. 33j ust. 3 ustawy o niektórych formach...** będzie nadal wykonywany przez TBS jako zarząd powierzony. Ustawodawca postanowił jednak w **art. 7 pkt 20 projektu ustawy** wyłączyć stosowanie zasad z art. 23 ust. 2a i ust. 2b *ustawy o własności lokali*:

- jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego właściciela bądź, gdy obydwie te warunki spełnione są łącznie, głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, wprowadza się na każde żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej;
- jeżeli lokal jest przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych, współwłaściciele celem oddania głosu przypadającego na ich lokal w głosowaniu prowadzonym według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, obowiązani są ustanowić w formie pisemnej pełnomocnika. Ustanowienia pełnomocnika współwłaściciele lokalu dokonują większością głosów liczoną według wielkości udziałów we współwłasności lokalu.

Doprecyzowano **art. 33k ustawy o niektórych formach...**, w taki sposób, aby do wyodrębniania lokali mieszkalnych wybudowanych na wynajem przez spółdzielnie mieszkaniowe oraz spółki gminne przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego stosować odpowiednio przepisy art. 33e – art. 33j *ustawy o niektórych formach...* (**art. 7 pkt 21 projektu ustawy**).

Zmiana 22: po art. 33k dodaje się rozdział 4c w brzmieniu

Zmiana polega na rozszerzeniu ustawy o przepisy pozwalające na udzielanie gminom wsparcia w zakładaniu społecznych inicjatyw mieszkaniowych/towarzystw budownictwa społecznego. Obecna sytuacja spowodowana epidemią znacząco zmniejszyła wpływy do budżetu samorządów,

czego efektem może stać się ograniczenie ich aktywności we wspieraniu towarzystw budownictwa społecznego. Przygotowane rozwiązanie polegać będzie na utworzeniu w Banku Gospodarstwa Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa, zasilonego środkami działającego już Funduszu Przeciwdziałania COVID-19.

Środki Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa będą służyły sfinansowaniu części lub całości wydatków gminy na objęcie udziałów lub akcji w tworzonej lub działającej spółce społecznego budownictwa czynszowego (Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa /SIM/). Wysokość wsparcia udzielonego gminie będzie mogła wynosić jednorazowo dla nowotworzonej spółki maksymalnie 3 mln zł, a w przypadku działającej spółki w powiązaniu z daną planowaną inwestycją mieszkaniową maksymalnie do 10% wartości jej kosztów.

Ponieważ – w oparciu o aktualny stan prawny – wprowadzona nowelizacją nazwa Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych co do zasady odnosiła się będzie do aktualnego segmentu TBS, dla oszacowania wydatków przyjęto, że punktem odniesienia jest segment działających TBS. Przyjęto poniższe założenia:

- w ramach wsparcia udzielanego gminom w związku nowotworzonymi spółkami działającymi w formule SIM wsparcie uzyska 120 projektów utworzenia nowych spółek (zwiększenie aktualnego segmentu TBS o ok. 50% aktualnej liczby (aktualnie ok. 248 spółek TBS wg danych MR);
- jednostkowe wsparcie związane z nowotworzonymi SIM jest udzielane w maksymalnej wysokości 3 mln zł;
- w ramach wsparcia udzielanego gminom na dokapitalizowanie działających SIM w związku z planowaną inwestycją dofinansowaniem uzyskają 248 projektów (100% spółek TBS);
- w ramach jednostkowego projektu powstanie 50 lokali mieszkalnych, o średniej powierzchni 50 m<sup>2</sup> i koszcie budowy w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej na poziomie 6 tys. zł. W każdym przypadku wprzebiegu będzie dotyczyło 10% kosztów;
- uruchomione w 2020 r. wsparcie ma charakter interwencyjny, związany z przeciwdziałaniem negatywnym skutkom COVID-19. Jako jednorazowe zasilenie utworzonego Funduszu będzie w całości sfinansowane środkami Funduszu Przeciwdziałania COVID-19. Przyjęto, że wsparcie zostanie w całości udzielone gminom w pierwszych trzech latach po uruchomieniu w poniższym rozkładzie: 20% kwoty RFRM w pierwszym roku, 60% w drugim roku oraz 20% w trzecim roku;
- ewentualne, wynikające z zawartych umów wynagrodzenie dla KZN i BGK związane z operacyjnym zarządzeniem Funduszem oraz wykonywaniem czynności z tytułu przyjmowania i rozpatrywania wniosków gmin, nie przekroczy maks. 1,6% środków

udzielonego wsparcia. (zostanie ono tym samym w całości sfinansowane środkami RFRM).

Zasilenie Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa planowane jest w 2020 r. Kwotą 1,5 mld zł. Środki wydatkowane będą w latach 2020–2022. Wypłata środków z nowo utworzonego funduszu dokonywana będzie na wniosek gmin zamierzających wesprzeć tworzenie lub działanie istniejących towarzystwa budownictwa społecznego poprzez obejmowanie w nich udziałów.

### **Art. 8 – Zmiany w ustawie o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych**

W art. 8 pkt 1 lit. a proponuje się modyfikację obecnego brzmienia art. 3 ust. 1 pkt 2–3 ustawy. W wyniku wprowadzonej zmiany możliwe będzie uzyskanie premii gwarancyjnej w związku z zakupem mieszkania lub domu jednorodzinnego na rynku wtórnym również w części ułamkowej, pod warunkiem, że nabyte w części ułamkowej spółdzielcze własnościowe prawo lub prawo własności wynosiło będzie co najmniej 1/4. Wprowadzona zmiana uwzględnia postulaty środowisk zrzeszających właścicieli księżeczek, które w toku konsultacji społecznych zwracały uwagę na potrzebę likwidacji ograniczenia wyłączonego dzisiaj możliwość uzyskania premii w przypadku nabycia ułamkowej części prawa. Ograniczenie to pozbawia możliwości uzyskania premii przy zakupie mieszkań np. przez osoby wspólnie zamieszkujące, ale pozbawione prawa nabycia mieszkania na zasadach współwłasności łącznej, przez rodziców dla więcej niż jednego dziecka lub osoby posiadające rozdzielność majątkową. Podzielając zasadność przedstawianej argumentacji projekt proponuje jednak dla posiadania uprawnienia do likwidacji księżeczki wprowadzenie minimalnej ułamkowej części nabywanego prawa (1/4). Przyjęte rozwiązanie zabezpieczało będzie przed występowaniem praktyk polegających na w pewnym sensie pozorowanych transakcjach nabywania nawet przez kilku właścicieli księżeczek małej ułamkowej części prawa do jednego mieszkania (np. 1/99) jedynie w celu likwidacji księżeczki (jako zorganizowana praktyka oferowania za wynagrodzeniem właścicielom księżeczek). W przeszłości podobne jednostkowe praktyki, nie mające nic wspólnego z zaspokajaniem potrzeby mieszkaniowej, były uzasadnieniem dla wprowadzenia dzisiaj obowiązującego wyłączenia. Jako radykalne rozwiązanie wykluczające wydaje się ono jednak w obecnej formule zbyt restrykcyjne. W związku z brakiem przypadków ustawowych przekształceń spółdzielczego lokatorskiego prawa w spółdzielcze własnościowe prawo doprecyzowano jednocześnie brzmienie pkt 2, wykreślając przypadek nabycia spółdzielczego własnościowego prawa w drodze zamiany. Wprowadzona zmiana nie będzie miała wpływu na podjęte już czynności, wobec czego nie przewiduje się wprowadzenia przepisów przejściowych.

Zgodnie z art. 8 pkt 1 lit. b, w art. 3 ust. 1 ustawy proponuje się dodanie nowego punktu dającego możliwość uzyskania premii z tytułu wydatków związanych z zawarciem umowy najmu mieszkania.

Aktualnie w katalogu wydatków uprawniających do uzyskania premii gwarancyjnej występują już tytuły wydatkowe wiążące przesłankę zaspokojenia potrzeby mieszkaniowej z rynkiem najmu. Premię można uzyskać m.in. w związku z dokonaniem przez właściciela książeczki (a) wpłaty kaucji zabezpieczającej zobowiązania z tytułu zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym wybudowanym w ramach społecznego budownictwa czynszowego lub (b) wpłaty partycypacji w tbs (również społeczne budownictwo czynszowe) w wysokości nie niższej niż 10% ostatecznych kosztów budowy przypadających na lokal.

Proponuje się, aby premia gwarancyjna przysługiwała właścicielowi książeczki na szczególnych zasadach również w związku z poniesieniem wydatków mieszkaniowych na podstawie zawartej umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności (premia przekazywana byłaby w tych przypadkach przed uzyskaniem własności wynajmowanego mieszkania tytułem spłaty części kapitałowej). Wprowadzone rozwiązanie uwzględniło będzie możliwość zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w oparciu o wykorzystanie nowej formuły najmu mieszkania, tj. rozwiązań wprowadzonych do porządku prawnego w 2017 r. w wyniku nowelizacji ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 i 1309). Przepisy te stanowią ważny pakiet regulacji systemowych, które są wykorzystywane w rządowym programie rozwoju dostępnego budownictwa na wynajem „Mieszkanie+”.

Proponuje się, aby premia przysługiwała właścicielowi książeczki mieszkaniowej po zapłacie – na podstawie umowy najmu instytucjonalnego – części ceny mieszkania w łącznej równowartości nie niższej niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Analogiczny kwotowo warunek dotyczy dzisiaj, zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 8 ustawy, premii gwarancyjnej wypłacanej w związku z wpłatą kaucji zabezpieczającej umowę najmu mieszkań wybudowanych w ramach programu wsparcia społecznego budownictwa czynszowego w oparciu o preferencyjne kredyty udzielane przez BGK.

W celu uniknięcia sytuacji, gdy umowy najmu instytucjonalnego zawierane byłyby na krótki okres czasu „fikcyjnie” (bez zamiaru ostatecznego zakupu mieszkania), w przepisie wprowadzony zostałby warunek, zgodnie z którym uprawnienie do likwidacji książeczki i uzyskania premii będzie wymagało co najmniej 12 miesięcy trwania umowy najmu instytucjonalnego mieszkania.

Kolejną zmianą poszerzającą aktualny katalog zdarzeń uprawniających do ubiegania się o premię jest wprowadzenie do katalogu czynności, w związku z którymi można ubiegać się o premię gwarancyjną, nowych przedsięwzięć (art. 8 pkt 1 lit c). Obecnie właściciele książeczek mieszkaniowych mogą ubiegać się o premię jedynie w związku z wymianą okien, instalacji elektrycznej lub gazowej. Proponuje się poszerzyć katalog wydatków o nowe przedsięwzięcia, których celem będzie poprawa stanu technicznego mieszkania lub domu, polegająca na montażu, wymianie lub modernizacji

instalacji elektrycznej, gazowej lub instalacji wodno-kanalizacyjnej. Ponadto proponuje się rezygnację z pojęcia „remont”. Pojęcie to zostało zdefiniowane w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2019 r. poz. 1186, z późn. zm.), a w ramach niniejszej ustawy zakres przedsięwzięć został rozszerzony i ich realizacja może powodować podejmowanie działań wykraczających poza definicję „remontu”.

W art. 8 pkt 1 lit. d wprowadza się możliwość ubiegania o premię gwarancyjną w związku z wydatkami związanymi z realizacją przedsięwzięć termomodernizacyjnych. Rozwiązanie to jest realizacją zapisów NPM, w którym zapowiedziano powiązanie realizacji dawnych zobowiązań państwa z działaniami na rzecz zwiększenia efektywności energetycznej budynków. Będą to wydatki ponoszone zarówno w związku z działaniami mającymi na celu instalację ekologicznego źródła ciepła, jak również przedsięwzięcia podejmowane w ramach realizacji inwestycji termomodernizacyjnych. W związku z powiązaniem tych wydatków z wykazem określonym w przepisach wydanych na podstawie art. 26h ust. 10 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1387 z późn. zm.) określona została minimalna wartość przedsięwzięcia. Kwota ta została określona na poziomie połowy średniej wartości przedsięwzięcia termomodernizacyjnego realizowanego ze wsparciem udzielonym ze środków Funduszu Termomodernizacji i Remontów, która według stanu na 30 czerwca 2019 r. wyniosła 13 687 zł. Szacuje się, że za połowę tej kwoty można nabyć kocioł klasy 5 na paliwo stałe o mocy odpowiedniej dla domu jednorodzinnego o przeciętnej wielkości. Koszty związane z montażem styropianu i elewacji domu na powierzchni 50 m.kw. wynoszą w granicach 6000–6750 zł.

W projekcie ustawy proponuje się również, aby możliwość uzyskania premii gwarancyjnej przysługiwała w związku z wniesieniem opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (art. 8 pkt 1 lit. e), w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2019 r. poz. 916 i 1309). Premia gwarancyjna przysługiwałaby właścicielowi książeczki z tytułu wnoszenia opłaty przekształceniowej płaconej przez okres 5 lat związanej z ustawowym przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności mieszkania, do którego właścicielowi książeczki mieszkaniowej przysługuje aktualnie prawo własności.

Mając na uwadze wytyczną NPM, w art. 8 pkt 2 projektu ustawy proponuje się wprowadzenie rozwiązania polegającego na rejestracji książeczki mieszkaniowej w banku prowadzącym obsługę rachunku, co pozwoli zweryfikować liczbę rzeczywiście istniejących książeczek i oszacować kwotę łącznych zobowiązań budżetowych, które wynikać mogą z faktycznie „czynnych” rachunków. Mimo braku daty wyznaczającej koniec terminu rejestracji książeczek, wprowadzono sankcję dla



właściciele rejestrujących książeczki w terminie późniejszym niż **31 grudnia 2022 r.** Osoby rejestrujące książeczki po 1 stycznia 2023 r. będą mogły ubiegać się o wypłatę premii gwarancyjnej dopiero w roku następującym po rejestracji książeczki. W związku z tym przepisem oraz w związku z art. 3 ust. 4 ustawy (tj. ogólną zasadą składania wniosku o likwidację książeczki mieszkaniowej i wypłatę premii gwarancyjnej w terminie 90 dni od dnia dokonania czynności uprawniającej do uzyskania premii objętej refundacją) dookreślono, że dla osób dokonujących rejestracji książeczki od 2023 r. termin 90-dniowy liczy się od dnia uzyskania uprawnienia do złożenia wniosku o likwidację książeczki mieszkaniowej i wypłatę premii gwarancyjnej, czyli od 1 stycznia roku następującego po rejestracji książeczki mieszkaniowej. Ponadto, zgodnie z art. 33 informacja o liczbie zarejestrowanych książeczek mieszkaniowych wg stanu na **31 grudnia 2022 r.** zostanie przekazana przez banki do ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa i na jej podstawie zostanie przeprowadzona analiza dotycząca możliwości podjęcia dalszych rozwiązań w celu przyspieszenia realizacji procesu likwidacji książeczek mieszkaniowych.

Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa uzyskał również uprawnienie do występowania, nie częściej niż raz na dwa lata, do banków prowadzących obsługę rachunków z wkładami oszczędnościowymi gromadzonymi na cele mieszkaniowe o informację o liczbie nowych zarejestrowanych książeczek mieszkaniowych. Pozwoli to na aktualizację danych dotyczących liczby zarejestrowanych książeczek. Przepis będzie obowiązywać od 1 stycznia 2023 r.

#### **Art. 9 – Zmiany w ustawie o gospodarce nieruchomościami**

Zmiana art. 51a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ma na celu uporządkowanie przepisów związanych z wyposażeniem i doposażeniem państwowych osób prawnych oraz państwowych jednostek organizacyjnych w nieruchomości niezbędne do ich działalności i jednoznaczne przesadzenie o ich treści. Zakłada, że zarówno wyposażenie, jak i doposażenie, w nieruchomości Skarbu Państwa, polegające na przeniesieniu własności nieruchomości następuje pod tytułem darmym (w przypadku ustanowienia użytkowania wieczystego bez pobierania pierwszej opłaty), co znajduje uzasadnienie zarówno w *ratio legis* tych rozwiązań jak i dotychczasowej praktyce stosowania przepisów. Konsekwencją nowelizacji będzie jednoznaczne określenie doposażenia polegającego na przeniesieniu własności nieruchomości jako doposażenia nieodpłatnego (w przypadku ustanowienia użytkowania wieczystego bez pobierania pierwszej opłaty). Poszerzenie odesłania do art. 51 pozwoli też nadać normatywny wymiar przesłance niezbędności nieruchomości dla działalności jednostki.

## **Art. 10 – Zmiany w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych**

W związku z propozycją umożliwienia wyodrębniania lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, zachodzi konieczność dokonania odpowiednich zmian również w przepisach *ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych*, gdzie w art. 12<sup>3</sup> funkcjonuje taki zakaz w odniesieniu do lokali mieszkalnych oraz innych części przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, powstałych przy wykorzystaniu tego wsparcia. Tym samym, proponowana zmiana w **art. 10 pkt 2 projektu ustawy**, która uchyla art. 12<sup>3</sup> *ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych*, w brzmieniu: „Lokale mieszkalne oraz inne części przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, w szczególności garaże i miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym, wybudowane przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy niektórych formach ..., nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębniane na własność ani zbywane jako udziały we współwłasności nieruchomości, na której zrealizowano przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane.”.

Jednocześnie w art.106 pkt 1 projektu ustawy dodano w *ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych* art. 9<sup>2</sup>, gdzie dopuszczono wyodrębnianie mieszkań wybudowanych z wykorzystaniem finansowania zwrotnego, do których przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawa do lokalu mieszkalnego. Wyodrębnienie takie nie może nastąpić przed upływem 5 lat od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku. Zgodę na wyodrębnienie na własność lokali w danej nieruchomości podejmuje walne zgromadzenie spółdzielni w formie uchwały.

Ponadto postanowiono, aby przepis art. 38 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze nie stosować do ustanawiania prawa odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali, domów jednorodzinnych oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, z zastrzeżeniem art. 9<sup>2</sup> ust. 3.

## **Art. 11 – Zmiany w ustawie o dodatkach mieszkaniowych**

### Zmiana 1: w art. 2 udm

**Art. 11 pkt 1 lit. a** oraz **b projektu ustawy** – art. 2 udm określa katalog tytułów prawnych do lokalu mieszkalnego uprawniających do ubiegania się o przyznanie dodatku mieszkaniowego. W przypadku osób mieszkających w lokalach mieszkalnych, do których przysługuje im spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego przepis jasno określa, że są to osoby mieszkające w lokalach. Podobnie jest w przypadku osób zamieszkujących w lokalach mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących ich własność i właścicieli samodzielnych lokali mieszkalnych. Inne osoby mające tytuł prawny do lokalu mieszkalnego wymienione w tym przepisie również muszą zajmować lokal

mieszkalny, co zostało jasno określone, zaś w przypadku najemców i podnajemców brak wskazania, że muszą to być osoby zamieszkujące w tych lokalach. Przepis ten sugeruje, że najemcy oraz podnajemcy lokali mieszkalnych nie muszą w nich zamieszkiwać – wystarczające jest, żeby posiadali tytuł prawny do lokalu, aby uzyskać dodatek mieszkaniowy. Wobec powyższego niezbędne jest doprecyzowanie brzmienia przepisu dotyczącego tej kategorii wnioskodawców w katalogu tytułów wymienionych w art. 2 ustawy umożliwiających ubieganie się o przyznanie dodatku mieszkaniowego, w szczególności dotyczących najemców i podnajemców, przez dodanie wyrazów „zamieszkującym w tych lokalach”. Takie brzmienie przepisu wyeliminuje wątpliwości dotyczące faktycznego zamieszkiwania w lokalu najemców oraz podnajemców lokali mieszkalnych. Dodatkowo doprecyzowano aktualne brzmienie przepisu poprzez wskazanie, że dodatek mieszkaniowy przysługuje tylko do jednego lokalu mieszkalnego na podstawie tytułów prawnych wymienionych w ust. 1. Doprecyzowanie to ma na celu wykluczenie pojawiających się wątpliwości czy ta sama osoba może ubiegać się o przyznanie dodatku mieszkaniowego na podstawie więcej niż jednego tytułu prawnego do tego samego mieszkania. Proponowane brzmienie przepisu jednoznacznie przesądza, że można pobierać dodatek mieszkaniowy tylko do jednego lokalu, ale na podstawie kilku tytułów prawnych, jeśli danemu wnioskodawcy przysługują różne tytuły prawne do zajmowanego lokalu. Taka sytuacja może mieć przykładowo miejsce w przypadku, gdy nastąpiły zmiany własnościowe w wyniku dziedziczenia – wnioskodawca może w części być właścicielem zajmowanego mieszkania, a w części – korzystać z niego na podstawie np. użyczenia (pozostały udział w prawie własności mogły odziedziczyć inne osoby, np. dzieci, rodzeństwo).

**Art. 11 pkt 1 lit. c projektu ustawy** – jednoznaczne wskazanie na brak możliwości ubiegania się o przyznanie dodatku mieszkaniowego w stosunku do osób, które przebywają w instytucjach zapewniających im nieodpłatnie pełne całodobowe utrzymanie. Są to instytucje takie jak: domy pomocy społecznej, młodzieżowe ośrodki wychowawcze, schroniska dla nieletnich, zakłady poprawcze, zakłady karne, szkoły (w tym szkoły wojskowe), jeżeli instytucje te zapewniają pełne całodobowe utrzymanie.

#### Zmiana 2: art. 3 udm

**Art. 11 pkt 2 lit. a projektu ustawy** – w art. 3 udm określono, że dodatek mieszkaniowy przysługuje, jeżeli średni miesięczny dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego nie przekroczył:

- 1) w go

podr

twi

j

d

bo

bowym 40%;

2) w gospodarstwie wieloosobowym 30%

przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej obowiązującego w dniu złożenia wniosku ostatnio ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych.

W powyższej zmianie przyjęto, że przy wydawaniu decyzji o przyznaniu dodatku mieszkaniowego należy bazować na kwocie przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej obowiązującego w dniu złożenia wniosku ostatnio ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w oparciu o art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych. Tym samym zrezygnowano z dotychczasowego wskaźnika dla wyliczenia wysokości dochodu, tj. kwoty najniższej emerytury. Przyjęcie jako podstawy do wyliczeń progu dochodowego przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej zmierza do ujednoczenia wskaźnika stosowanego w innych ustawach mieszkaniowych, np. w *ustawie o pomocy państwa...* Jednocześnie odpowiednia korekta wskaźników procentowych ustalających progi dochodowe, o których mowa w **art. 3 ust. 1 udm**, zapewni, że sytuacja beneficjentów systemu dodatków mieszkaniowych nie ulegnie zmianie – osoby dotychczas spełniające kryterium dochodowe uprawniające do dodatku mieszkaniowego, po zmianie definicji dochodu i wskaźnika dla wyliczenia jego wysokości, dalej będą je spełniały. Należy przy tym dodać, że wskaźnik przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w najlepszy sposób odwzorowuje stopień zamożności społeczeństwa, dlatego też najlepiej nadaje się do wykorzystania przy ustalaniu progu dochodowego decydującego o prawie do otrzymania przez obywatela pomocy finansowej np. w postaci dodatku mieszkaniowego.

Jednocześnie wprowadzono nową definicję dochodu wskazując, że za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów o świadczeniach rodzinnych.

Dotychczasowa regulacja opierała się na przyjęciu, że za dochód uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu i katalogu wyłączeń, których nie wliczano do dochodu (aktualnie do dochodu nie wlicza się świadczeń pomocy materialnej dla uczniów, dodatków dla sierot zupełnych, jednorazowych zapomóg z tytułu urodzenia się dziecka, dodatku z tytułu urodzenia dziecka, pomocy w zakresie dożywiania, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej, dodatku mieszkaniowego, dodatku energetycznego, zapomogi pieniężnej, o której mowa w przepisach o zapomodze pieniężnej dla niektórych emerytów, rencistów

i osób pobierających świadczenie przedemerytalne albo zasiłek przedemerytalny w 2007 r., świadczenia pieniężnego i pomocy pieniężnej, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 20 marca 2015 r. o działaczach opozycji antykomunistycznej oraz osobach represjonowanych z powodów politycznych, świadczenia wychowawczego, o którym mowa w ustawie z dnia 11 lutego 2016 r. o pomocy państwa w wychowywaniu dzieci, dodatku wychowawczego, o którym mowa w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, dopłaty do czynszu, o której mowa w *ustawie o pomocy państwa...*, świadczenia pieniężnego przyznawanego na podstawie art. 9 ustawy z dnia 22 listopada 2018 r. o grobach weteranów walk o wolność i niepodległość Polski oraz świadczenia uzupełniającego przyznanego na podstawie ustawy z dnia 31 lipca 2019 r. o świadczeniu uzupełniającym dla osób niezdolnych do samodzielnej egzystencji. W praktyce stosowanie obecnej regulacji doprowadziło do rozbieżności w orzecznictwie sądowym i trudności interpretacyjnych, jakie świadczenia należy zaliczać do dochodu. Tytułem przykładu można wskazać na orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego z dnia 21 lipca 2004 r., sygn. akt K 16/03, wydane po rozpoznaniu wniosku Rzecznika Praw Obywatelskich. W orzeczeniu tym Trybunał nie zakwestionował zgodności z Konstytucją art. 3 ust. 3 ustawy, który określa definicję dochodu. Rzecznik Praw Obywatelskich w swoim wniosku kwestionował właśnie wliczanie do dochodu dodatku pielęgnacyjnego. W uzasadnieniu do tego wyroku Trybunał Konstytucyjny wyjaśnił, że regulacja polegająca na wyłączeniu z dochodu, obliczanego w celu ustalenia uprawnienia do dodatku mieszkaniowego zasiłku pielęgnacyjnego, określonego w art. 16 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (Dz. U. z 2020 r. poz. 111) przy jednoczesnym niewyłączeniu z tego dochodu dodatku pielęgnacyjnego, określonego w art. 75 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych, nie jest regulacją niekonstytucyjną. Tymczasem Naczelny Sąd Administracyjny w dniu 10 grudnia 2009 r., sygn. akt I OPS 8/09, podjął uchwałę, że dodatku pielęgnacyjnego nie należy wliczać do dochodu. Jednocześnie należy zauważyć, że zgodnie z art. 269 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2019 r. poz. 2325, z późn. zm.), jeżeli jakikolwiek skład sądu administracyjnego rozpoznający sprawę nie podzieli stanowiska zajętego w uchwale składu siedmiu sędziów, całej Izby albo w uchwale pełnego składu Naczelnego Sądu Administracyjnego, przedstawia powstałe zagadnienie prawne do rozstrzygnięcia odpowiedniemu składowi. Oznacza to, że kolejne rozstrzygnięcia sądów administracyjnych będą zgodne z treścią uchwały Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 10 grudnia 2009 r., o ile nie zapadnie inna uchwała.

Ponadto przedmiotowa regulacja jest też przede wszystkim niejasna dla adresatów, którzy mają trudności z ustaleniem wysokości swojego dochodu. W ramach obecnie obowiązującej regulacji przy ustalaniu progu dochodowego dla dodatków mieszkaniowych brany pod uwagę jest dochód, który jest de facto wartością mieszczącą się pomiędzy dochodem brutto a dochodem netto. Zaproponowane

zmiany zastępują obecną definicję dochodu definicją stosowaną w ustawie z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych rozumianą jako „przychody podlegające opodatkowaniu na zasadach określonych w art. 27, art. 30b, art. 30c, art. 30e i art. 30f ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1387, z późn. zm.)<sup>14)</sup>, pomniejszone o koszty uzyskania przychodu, należny podatek dochodowy od osób fizycznych, składki na ubezpieczenia społeczne niezaliczone do kosztów uzyskania przychodu oraz składki na ubezpieczenie zdrowotne” czyli dochód netto. Warto podkreślić, że ta definicja jest obecnie coraz powszechniej stosowana, m.in. przy dopłatach do czynszu udzielanych na podstawie *ustawy o pomocy państwa* w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania.

Jednocześnie należy podkreślić, że ww. zmiana została odpowiednio uwzględniona przy przeliczaniu dotychczasowych parametrów z 175% i 125% kwoty najniższej emerytury na 40% i 30% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, co zapewni, że osoby, które dotychczas spełniały kryterium dochodowe uprawniające do otrzymywania dodatku mieszkaniowego, po zmianie definicji dalej będą go otrzymywały. Jednocześnie zmiany nie spowodują istotnych zmian wydatków samorządu terytorialnego na obsługę systemu dodatków mieszkaniowych.

Prognozowane skutki finansowe projektowanych zmian wynikające wyłącznie z zastosowania niewielkich zaokrągleń w wartościach procentowych progów dochodowych będą niewielkie i pomijalne w kontekście analizy skutków finansowych dla gmin.

**Art. 11 pkt 2 lit. b projektu ustawy** – jednocześnie w **ust. 3a** jednoznacznie przesądono, że przy wyliczeniu dochodu danego gospodarstwa domowego nie uwzględnia się osoby zmarłej, osoby przebywającej w: domu pomocy społecznej, młodzieżowym ośrodku wychowawczym, schronisku dla nieletnich, zakładzie poprawczym, zakładzie karnym, szkole (w tym w szkole wojskowej), o ile instytucje te zapewniają pełne całodobowe utrzymanie, albo osoby, która wyprowadziła się z danego lokalu mieszkalnego. Przedmiotowa regulacja ma zapewnić, że przy wyliczeniu dochodu danego gospodarstwa domowego będą uwzględniane wyłącznie osoby, które rzeczywiście w chwili składania wniosku na stałe zamieszkują dany lokal mieszkalny.

**Art. 11 pkt 2 lit. c projektu ustawy** – zgodnie z **art. 3 ust. 4 udm** dochód z prowadzenia gospodarstwa rolnego ustala się na podstawie powierzchni gruntów w hektarach przeliczeniowych i przeciętnego dochodu z 1 hektara przeliczeniowego, ostatnio ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, na podstawie art. 18 ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (Dz. U z 2020 r. poz. 333). Zgodnie z literalnym brzmieniem przedmiotowy przepis dotyczy

---

<sup>14)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 1358, 1394, 1495, 1622, 1649, 1655, 1726, 1798, 1818, 1834, 1835, 1978, 2020, 2166, 2200, 2473 oraz z 2020 r. poz. 179, 183, 284, 288, 568, 695 i 875.

wyłącznie osób uzyskujących dochód „z prowadzenia gospodarstwa rolnego”. W praktyce orzeczniczej pojawiło się rozbieżne interpretowanie pojęcia „prowadzenia gospodarstwa rolnego”. Tytułem przykładu można tu wskazać wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie z dnia 25 października 2007 r. (sygn. akt II SA/Sz 414/07), w którym sąd stanął na stanowisku, że przy ustalaniu prawa do dodatku mieszkaniowego sytuacja, w której określona osoba jest wprawdzie właścicielem (współwłaścicielem) lub posiadaczem gospodarstwa rolnego, ale gospodarstwa tego nie prowadzi, nie upoważnia do wliczania do jej dochodu, dochodu z prowadzenia gospodarstwa rolnego. Odmienne stanowiska zajął Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 13 czerwca 2017 r. (sygn. akt I OSK 37/17), gdzie wskazał, że określony w przepisie art. 3 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych dochód z prowadzenia gospodarstwa rolnego ma charakter ryczałtowy i jest ustalany niezależnie od faktycznych dochodów, jakie przynosi dane gospodarstwo. Bez względu na fakt czy ziemia uprawiana jest bezpośrednio przez właściciela, czy oddana w dzierżawę, dochód ustala się tak samo biorąc pod uwagę wielkość gospodarstwa rolnego.

Mając na względzie powyższe w celu wykluczenia rozbieżnej interpretacji przepisów, która może skutkować różnym potraktowaniem wniosku o dodatek mieszkaniowy osób znajdujących się w podobnej sytuacji (posiadającym gospodarstwo rolne), konieczne jest jednoznaczne przesądzenie, że w przypadku posiadania tytułu prawnego do gospodarstwa rolnego, dochód ustala się na podstawie powierzchni gruntów w hektarach przeliczeniowych i przeciętnego dochodu z 1 hektara przeliczeniowego, ostatnio ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, na podstawie art. 18 ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym. Projektowane brzmienie przepisu będzie przy tym zgodne z przyjętą linią orzeczniczą Naczelnego Sądu Administracyjnego.

**Art. 11 pkt 2 lit. d projektu ustawy** – biorąc pod uwagę różne formy rozliczania się przed urzędem skarbowym osób prowadzących działalność gospodarczą proponuje się wprowadzenie do ustawy regulacji dotyczących ustalania dochodu z tego rodzaju działalności przez dodanie przepisów, które pozwolą organowi zweryfikować informacje podawane w oświadczeniu i pozwolą na uzyskanie stosownego potwierdzenia przez organ podatkowy. Dotyczy to szczególnie osób prowadzących działalność na zasadach ogólnych. W przypadku zaś pozostałej grupy podatników zwolnionych z obowiązku prowadzenia ewidencji oraz opłacających podatek dochodowy według stawek kwotowych niezależnie od wysokości osiągniętego dochodu, proponuje się wprowadzenie regulacji, do której odsyła definicja dochodu zawarta w ustawie o pomocy państwa w wychowywaniu dzieci, zgodnie z którą w przypadku ustalania dochodu z działalności podlegającej opodatkowaniu na podstawie przepisów o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiągniętych przez osoby fizyczne, organ właściwy przyjmie dochód ogłaszany corocznie w drodze obwieszczenia przez ministra właściwego do spraw rodziny w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”. Pierwsze obwieszczenie zostało już wydane w terminie do 1 sierpnia 2017 r. Obecnie ustawa

o dodatkach mieszkaniowych w ww. zakresie nie odsyła do żadnych przepisów. Osoby prowadzące działalność gospodarczą składają, nie podlegające weryfikacji oświadczenie, w którym deklarują wysokość swojego dochodu z ww. działalności, a są nim wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Najprościej jest ustalić dochód z prowadzonej działalności gospodarczej w przypadku osób opodatkowanych na zasadach ogólnych. Podatnicy opodatkowani w tej formie muszą m.in.:

- 1.1. ująć przychody;
- 1.2. ująć koszty uzyskania przychodów;
- 1.3. wyliczyć dochód i obowiązki podatkowe opodatkowani;
- 1.4. prowadzić dokumentację podatkową bądź w formie podatkowej księgi przychodów i rozchodów, bądź w formie ksiąg rachunkowych;
- 1.5. składać deklaracje rozliczeniowe.

Osoby prowadzące działalność gospodarczą opodatkowane na zasadach ogólnych przy ubieganiu się o dodatek mieszkaniowy deklarują dochód według prowadzonej dokumentacji (księgi przychodów i rozchodów bądź ksiąg rachunkowych).

#### Zmiana 3: art. 4 udm

**Art. 11 pkt 3 projektu ustawy** – niezaliczanie do członków gospodarstwa domowego osób przebywających w instytucji zapewniającej pełne całodobowe utrzymanie jest uzasadnione z uwagi na fakt, że osoby te nie zamieszkują w lokalu mieszkalnym, a ich bieżące koszty utrzymania pokrywane są przez instytucje, w których przebywają. W myśl dodanego przepisu art. 2 ust. 2a ustawy o dodatkach mieszkaniowych instytucja zapewniająca pełne całodobowe utrzymanie oznacza dom pomocy społecznej, młodzieżowy ośrodek wychowawczy, schronisko dla nieletnich, zakład poprawczy, zakład karny, szkołę w tym szkołę wojskową, jeżeli instytucje te zapewniają pełne całodobowe utrzymanie. Przedmiotowe wyłączenie nie będzie dotyczyło sytuacji, gdy dana osoba lub jej rodzina pokrywa w całości lub części koszty pobytu w danej placówce, gdyż w świetle powyższego, placówka ta nie jest instytucją zapewniającą pełne całodobowe utrzymanie. Nie wyłącza to tym samym możliwości przyznania dodatku mieszkaniowego w takim przypadku.

#### Zmiana 4: art. 5 udm

**Art. 11 pkt 4 lit. a projektu ustawy** – wprowadzenie regulacji jednoznacznie normującej kwestię możliwości powiększenia normy powierzchni lokalu o 15 m<sup>2</sup> osobie niepełnosprawnej w przypadku,



gdy zamieszkuje ona sama w lokalu. Dotychczasowy przepis uprawniający do dodatkowej powierzchni budził wątpliwości, czy osoba niepełnosprawna zamieszkująca samotnie i prowadząca jednoosobowe gospodarstwo ma również prawo do powiększonej powierzchni lokalu o dodatkowe 15 m<sup>2</sup>, czy prawo to jedynie przysługuje w przypadku, gdy osoba niepełnosprawna zaliczana jest do gospodarstwa wieloosobowego.

**Art. 11 pkt 4 lit. b projektu ustawy** – do **dodanego ust. 4a** przeniesiono przepis z rozporządzenia dotyczący przeliczania wydatków naliczanych za okres dłuższy niż trzy miesiące. Eliminacja przez Trybunał Konstytucyjny z porządku prawnego **art. 9 ust. 1 pkt 1** udm odwołującego się do pojęcia „wydatków za zajmowany lokal mieszkalny, stanowiących podstawę obliczania dodatku mieszkaniowego” oraz przepisu rozporządzenia w sprawie dodatków mieszkaniowych powoduje, że obowiązuje wyłącznie stan prawny przewidziany w ustawie o dodatkach mieszkaniowych, wskazane zatem jest dodanie w projekcie przepisu dotyczącego przeliczania wysokości poniesionych wydatków za lokal mieszkalny, co umożliwi czytelność przepisów i wyeliminowanie wątpliwości interpretacyjnych.

**Art. 11 pkt 4 lit. c projektu ustawy** – w **dodanym ust. 6** proponuje się rozwiązanie, zgodnie z którym rada danej gminy będzie miała możliwość podwyższenia maksymalnej normatywnej powierzchni, o której mowa w art. 5 ust. 1 lub maksymalnego dopuszczalnego stopnia przekroczenia powierzchni, o którym mowa w art. 5 ust. 5.

**Art. 11 pkt 4 lit. b projektu ustawy** – w **dodanym ust. 4b** uregulowano kwestię możliwości zaliczania wydatków ponoszonych za lokal mieszkalny zajmowany przez wnioskodawcę proporcjonalnie w stosunku do powierzchni zajmowanego mieszkania. Zasadą jest, że przyjmuje się powierzchnię wynikającą z posiadanego tytułu prawnego do lokalu. Podstawę przyznania dodatku mieszkaniowego stanowią wydatki ponoszone w związku z zajmowaniem lokalu mieszkalnego, do których zaliczamy czynsz liczony od powierzchni użytkowej lokalu wynikającej z zawartej umowy. Powierzchnia ta wpisywana jest we wniosku, a wniosek w tej części potwierdza – z wyjątkiem właścicieli domów jednorodzinnych – zarządca. Trzeba jednak mieć na uwadze, że częstokroć wnioskodawcy posiadają tytuł prawny tylko do części lokalu. Powoduje do konieczności jednoznacznego uregulowania sposobu kalkulacji wysokości opłat w takich przypadkach – wówczas wydatki za lokal będą przeliczane proporcjonalnie do zajmowanej zgodnie z tytułem prawnym powierzchni lokalu.

Zmiana 5: art. 6 udm:

**Art. 11 pkt 5 lit. a, b oraz f projektu ustawy** – uchylenie **ust. 2 w art. 6 udm** zmierza do uproszczenia sposobu obliczania wysokości dodatku mieszkaniowego poprzez wyeliminowanie

dodatkowych wskaźników procentowych tzw. udziałów dochodów gospodarstwa w wydatkach potrzebnych do obliczenia wysokości dodatku. Wysokość dodatku mieszkaniowego stanowi różnicę między wydatkami ponoszonymi okresowo przez gospodarstwo domowe w związku z zajmowaniem lokalu mieszkalnego, przypadającymi na normatywną powierzchnię użytkową zajmowanego lokalu mieszkalnego, a kwotą stanowiącą wydatki poniesione przez osobę ubiegającą się o dodatek w wysokości odpowiedniego procenta dochodów gospodarstwa domowego – w gospodarstwie jednoosobowym lub wieloosobowym.

Procent dochodów kształtuje się następująco:

1. 15% dochodów gospodarstwa domowego – w gospodarstwie jednoosobowym;
2. 12% dochodów gospodarstwa domowego – w gospodarstwie 2–4-osobowym;
3. 10% dochodów gospodarstwa domowego – w gospodarstwie 5-osobowym i większym.

Ponadto, jak zaznaczono powyżej, obecnie ustawa (**art. 6 ust. 2 udm**) przewiduje dodatkowy poziom procentowy dochodów w zależności od wysokości dochodów o których mowa w **art. 3 ust. 1**. Jeżeli dochód jest równy lub wyższy od 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, lecz nie przekracza odpowiednich wysokości średnich miesięcznych dochodów wymienionych w **art. 3 ust. 1**, (tj. aktualnie mieści się w progu od 1544,7 zł – 1802,15 zł dla gospodarstwa jednoosobowego oraz od 1029,80 zł – do 1287,25 zł w gospodarstwie wieloosobowym, dla celów obliczania dodatku mieszkaniowego przyjmuje się wydatki poniesione przez osobę otrzymującą dodatek w wysokości:

- 20% dochodów gospodarstwa domowego – w gospodarstwie jednoosobowym;
- 15% dochodów gospodarstwa domowego – w gospodarstwie 2–4-osobowym;
- 12% dochodów gospodarstwa domowego – w gospodarstwie 5-osobowym i większym.

Należy podkreślić, że powyższe różne poziomy procentowe wprowadzają trudności interpretacyjne, natomiast nieznacznie wpływają na ustalanie wysokości dodatku mieszkaniowego. Dlatego też uproszczono przepisy poprzez wykreślenie regulacji dodatkowo warunkujących poziom dochodów gospodarstwa domowego, które uzależniają udział własny dochodów w wydatkach tego gospodarstwa.

**Art. 11 pkt 5 lit. c oraz d projektu ustawy** – zmiana polega na dodaniu do katalogu wydatków ponoszonych przez osobę ubiegającą się o dodatek mieszkaniowy (**dodanie pkt 1a**) kosztów, o których mowa w art. 28 ust. 3 pkt 2 *ustawy o niektórych formach...* Ponadto zmiana w **ust. 4 pkt 6** ma na celu ujednolicenie terminologii stosowanej w przepisach prawa, tj. w ustawie z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2019 r. poz. 2010, z późn.

zm.)<sup>15)</sup>. Z kolei w **ust. 4a** uzupełniono katalog wydatków o roczne opłaty przekształceniowe, o których mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2020 r. poz. 139, 568, 695).

**Art. 11 pkt 5 lit. e projektu ustawy** – proponuje się, aby określanie wysokości ceny 1 kWh energii elektrycznej niezbędnej do obliczenia wysokości ryczałtów za brak instalacji wymienionych w **art. 6 ust. 7** następowało na podstawie średniej ceny 1 kWh energii elektrycznej dla odbiorcy w gospodarstwie domowym uwzględniającej opłatę za świadczenie usługi dystrybucji energii elektrycznej ogłaszanej w terminie do dnia 31 marca każdego roku przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki na podstawie z art. 23 ust. 2 pkt 18 lit. d ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2020 r. poz. 833 i 843), powiększonej o podatek VAT. Dotychczasowy sposób ustalania wysokości ceny 1 kWh energii na podstawie dostarczanego przez wnioskodawcę rachunku za energię elektryczną sprawiał trudności w sytuacji gdy wnioskodawca nie posiadał rachunku („odcięty dopływ energii”). Ponadto ustalanie ceny 1 kWh energii z rachunku budziło wiele kontrowersji, ze względu na różne rodzaje opłat figurujące na rachunku dostarczanym przez odbiorcę pobierającego energię elektryczną. Działalności te są prowadzone przez dwa różne przedsiębiorstwa: sprzedawcę i operatora systemu dystrybucyjnego (dystrybutora). Odbiorca najczęściej otrzymuje jedną fakturę (w przypadku zawartej umowy kompleksowej), na której jednocześnie znajdują się opłaty za sprzedaż energii oraz opłaty za usługi dystrybucyjne. Konieczność powiększenia ww. średniej ceny energii elektrycznej o podatek VAT wynika z faktu, iż beneficjent dodatków mieszkaniowych opłaca rachunki za energię elektryczną w kwocie brutto (czyli z podatkiem VAT), tymczasem ww. wskaźnik średniej ceny 1 kWh ogłaszany przez Prezesa URE nie zawiera podatku VAT.

#### Zmiana 6: art. 6a udm

**Art. 11 pkt 6 projektu ustawy** – w dodanym **art. 6a** uregulowano sytuację, gdy lokal nie jest wyposażony odpowiednio w: instalację doprowadzającą energię ciepłą do celów ogrzewania, instalację ciepłej wody, instalację gazu przewodowego. We wszystkich tych przypadkach osobie ubiegającej się o dodatek mieszkaniowy powinien przysługiwać ryczałt związany z koniecznością samodzielnego zapewnienia dostarczenia do mieszkania określonego medium. W projekcie przewiduje się, że jeżeli lokal mieszkalny nie jest wyposażony w instalację doprowadzającą energię ciepłą do celów ogrzewania, za wydatek, stanowiący podstawę obliczania ryczałtu na zakup opału, uznaje się równowartość 5 kilowatogodzin (kWh) energii elektrycznej według średniej ceny 1 kWh

---

<sup>15)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz.2020 oraz z 2020 r. poz. 150, 284.

energii elektrycznej, o której mowa w **art. 6 ust. 7a**, na 1 m<sup>2</sup> normatywnej powierzchni użytkowej, o której mowa w **art. 5**, z uwzględnieniem **art. 6 ust. 9**. W przypadku gdy lokal nie jest wyposażony w instalację ciepłej wody, za wydatek, stanowiący podstawę obliczania ryczału na zakup opału, uznaje się równowartość 20 kilowatogodzin energii elektrycznej, według średniej ceny 1 kWh energii elektrycznej, o której mowa w **art. 6 ust. 7a**, na każdego członka gospodarstwa, powiększonej o podatek VAT (co jest uzasadnione faktem, że osoby ubiegające się o dodatek mieszkaniowy ponoszą wydatki na energię elektryczną z uwzględnieniem podatku VAT). Podobnie, jeżeli lokal mieszkalny nie jest wyposażony w instalację gazu przewodowego, za wydatek, stanowiący podstawę obliczania ryczału na zakup opału, uznaje się równowartość 10 kilowatogodzin energii elektrycznej w gospodarstwie jednoosobowym według średniej ceny 1 kWh energii elektrycznej, o której mowa w **art. 6 ust. 7a** oraz równowartości 2 kilowatogodzin na każdą dodatkową osobę.

W **ust. 2 i 3** zawarto regulację dotyczącą zasad wyliczania wysokości ryczału, przyjmując, że w przypadku ustalenia wysokości ryczału na zakup opału, wydatki wnioskodawcy, o których mowa w **art. 6 ust. 3**, sumuje się z wydatkami, o których mowa w **art. 6a ust. 1**, a następnie oblicza się wskaźnik procentowy odpowiadający udziałowi wydatków, o których mowa w ust. 1, w łącznej kwocie wydatków. Kwota ryczału na zakup opału będąca częścią dodatku mieszkaniowego, która jest wypłacana do rąk wnioskodawcy, stanowi iloczyn obliczonego dodatku mieszkaniowego i wskaźnika procentowego, o którym mowa **ust. 2**.

Regulacje zawarte w **art. 6a** dotychczas znajdowały się w rozporządzeniu Rady Ministrów wydanym na podstawie ustawy o dodatkach mieszkaniowych. Przeniesienie tych regulacji do ustawy związane jest z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 9 maja 2006 r. (sygn. akt P 4/05). W uzasadnieniu do tego wyroku Trybunał m.in. wskazał, że rozporządzenie nie może bez wyraźnego upoważnienia ustawy wkraczać w sferę materii prawnych regulowanych ustawami; w rozporządzeniu mogą się znajdować jedynie normy o charakterze wykonawczym.

#### Zmiana 7: art. 7 udm

**Art. 11 pkt 7 lit. a projektu ustawy** – w regulacji **art. 7 ust. 1** uzupełniono katalog dokumentów składanych przez osobę ubiegającą się o przyznanie dodatku mieszkaniowego. Zgodnie z projektowanym brzmieniem przepisu do wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego, oprócz deklaracji o dochodach gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy kalendarzowych poprzedzających dzień złożenia wniosku, załączać będzie się także dokumenty potwierdzające wydatki związane z utrzymaniem lokalu. Głównym celem przyznawania dodatku mieszkaniowego jest zrekompensovanie osobom uzyskującym niskie dochody, które nie są w stanie ponieść pełnych kosztów utrzymania mieszkania, skutków większego obciążenia ich budżetów domowych, wynikających ze zwiększonych wydatków na mieszkanie i podwyżki czynszów. Świadczenie to ma

zatem pomóc osobie znajdującej się w trudnej sytuacji materialnej, a spełniającej wymogi ustawy w pokryciu kosztów utrzymania lokalu, w którym osoba ta zamieszkuje. Konieczne jest zatem zapewnienie organowi rozpatrującemu wniosek informacji o wydatkach związanych z utrzymaniem danego lokalu mieszkalnego. Ponadto uzupełnienie dotychczasowej regulacji o dokumenty potwierdzające wydatki związane z zajmowaniem lokalu wynika z konieczności zapewnienia spójności z **art. 5** ustawy.

**Art. 11 pkt 7 lit. b** projektu *ustawy* – w **dodanym ust. 1b** wskazano, iż na żądanie wnioskodawcy, zarządca budynku albo inna osoba uprawniona do pobierania należności za lokal mieszkalny będzie potwierdzać określone informacje zawarte we wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego. Natomiast w **dodanych ust. 1c i 1d do art. 7 udm** określono szczegółowo jakie informacje i dane, dotyczące wnioskodawcy i członków jego gospodarstwa domowego, powinny zostać wskazane we wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego oraz w deklaracji o dochodach gospodarstwa domowego.

Jednocześnie w **ust. 1c** wskazane zostało, które z informacji przekazanych przez wnioskodawcę we wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego muszą zostać potwierdzone przez zarządcę albo inną osobę uprawnioną do pobierania należności za lokal mieszkalny.

Odnosząc się do konieczności wskazania w deklaracji o dochodach gospodarstwa domowego stopnia pokrewieństwa osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego z wnioskodawcą, należy mieć na uwadze, że podstawową informacją niezbędną do rozpatrzenia wniosku o dodatek mieszkaniowy jest skład osobowy gospodarstwa domowego. W skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy wchodzi osoby zamieszkujące wspólnie z wnioskodawcą i wspólnie z nim gospodarujące. Zgodnie z orzecznictwem sądów, jeśli osoby gospodarują wspólnie, oznacza to, że razem czymś zarządzają, dysponują. W rozpatrywanym kontekście chodzi więc o przyczynianie się do funkcjonowania wspólnoty poprzez wykonywanie na jej rzecz jakichkolwiek czynności. Możliwość zarządzania oznacza w istocie uprawnienie do współdecydowania o przeznaczeniu dochodu rodziny, wykonywanie części czynności związanych z codziennymi zajęciami, jak sprzątanie, gotowanie, pranie itp. Wspólne gospodarowanie nie ogranicza się do partycypacji finansowej w kosztach utrzymania domu, ale polega na wzajemnej, aktywnej pomocy w prowadzeniu gospodarstwa domowego.

**Art. 11 pkt 7 lit. b** projektu *ustawy* – proponuje się **dodanie do art. 7 udm ust. 1d**, zgodnie z którym wzór wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego oraz wzór deklaracji o dochodach gospodarstwa domowego określa rada gminy w drodze uchwały. Mając na uwadze, iż procedura rozpoznania wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego, a następnie jego ewentualna wypłata, leży w gestii gminy, słusznym rozwiązaniem wydaje się przekazanie gminom uprawnienia do

przygotowania wzorów powyższych dokumentów we własnym zakresie.

**Art. 11 pkt 7 lit. c projektu ustawy** – zauważyć należy, że dotychczas wypełniona przez stronę deklaracja dochodowa złożona w toku postępowania w sprawie dodatku mieszkaniowego nie jest dokumentem urzędowym stanowiącym dowód tego, co zostało w nim urzędowo stwierdzone, opisanym w przepisie **art. 76 § 1 i § 2 k.p.a.** Jest własnoręcznym oświadczeniem pochodzącym od strony, które musi być ocenione przez organ co do jego zgodności ze stanem faktycznym. Mając na względzie powyższe, w celu zapewnienia prawdziwości nie tylko oświadczenia składanego przez osobę ubiegającą się o przyznanie dodatku mieszkaniowego, ale także wszelkich informacji przedstawionych we wniosku i oświadczeniu, proponuje się **nadanie nowego brzmienia ust. 2a**, przewidującemu zmianę zakresu odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń przez rozszerzenie tej odpowiedzialności także na informacje przedstawione we wniosku.

**Art. 11 pkt 7 lit. d projektu ustawy** – przepisy udm przewidują, że organ przyznający dodatek mieszkaniowy uprawniony jest do przeprowadzenia wywiadu środowiskowego. Wynik przeprowadzonego wywiadu środowiskowego może zaważyć na ustaleniu, czy wnioskodawca jest uprawniony do otrzymania dodatku mieszkaniowego. W obecnym brzmieniu udm brak jest natomiast przepisu, który regulowałby przypadek odmowy przeprowadzenia wywiadu środowiskowego. Dlatego proponuje się **dodanie ust. 3a do art. 7**, który przewiduje, że niewyrażenie zgody na przeprowadzenie wywiadu środowiskowego stanowić będzie podstawę do odmowy przyznania dodatku mieszkaniowego.

**Art. 11 pkt 7 lit. e projektu ustawy** – proponuje się rozwiązanie, zgodnie z którym dodatku mieszkaniowego nie będzie się przyznawać, jeżeli jego kwota byłaby niższa niż 0,5% kwoty przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującego w dniu wydania decyzji.

**Art. 11 pkt 7 lit. f projektu ustawy** – obowiązujący system dodatków mieszkaniowych jest powiązany z udziałem osób trzecich, tj. właścicieli, zarządców nieruchomości, osób wchodzących w skład zarządów wspólnot mieszkaniowych, osób fizycznych. Są to podmioty zewnętrzne wobec stron stosunku administracyjnego, tj. organu administracji publicznej oraz osoby uprawnionej na podstawie decyzji administracyjnej do dodatku mieszkaniowego. Dyspozycja **art. 7 ust. 7 udm**, zgodnie z którą decyzja w sprawie dodatku mieszkaniowego powinna być wydana w ciągu miesiąca od dnia złożenia wniosku, została wprowadzona, aby zarządca nieruchomości w określonym czasie uzyskał informację, z jakiego tytułu, w jakiej wysokości i na czyją rzecz wpływają kwoty dodatków mieszkaniowych. Od dnia 1 stycznia 2014 r., tj. od kiedy weszły w życie przepisy ustawy z dnia 13 czerwca 2013 r. o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów (Dz. U. z 2013 r., poz. 829), zmieniono zasady wykonywania m.in. zawodu zarządcy nieruchomości. Oznacza to, że licencja zawodowa do wykonywania czynności z zakresu zarządzania nieruchomościami przestała

być wydawana i nie jest już wymagana od osób wykonujących ten zawód. Sytuacja ta powoduje, że decyzje w sprawie dodatków mieszkaniowych mogą otrzymywać osoby, które nie podlegają odpowiedzialności zawodowej i ich przechowywanie może być nie zawsze zgodne ze standardami postępowania z danymi osobowymi, które dotyczyć mogą także danych mieszkańców budynków będących w posiadaniu ich zarządców (zarządców i zarządów wspólnot mieszkaniowych, spółdzielni mieszkaniowych, właścicieli lub wynajmujących lokale). Biorąc powyższe pod uwagę konieczne jest zabezpieczenie interesu osób otrzymujących dodatki mieszkaniowe w zakresie ochrony ich danych osobowych, w tym danych wrażliwych, wobec czego niezbędna jest regulacja wprost wskazująca, że decyzję w sprawie przyznania dodatku mieszkaniowego będzie otrzymywał tylko wnioskodawca. Zarządca budynku (albo inna osoba pobierająca należności, np. wynajmujący lokal) otrzyma natomiast jedynie informację o wysokości dodatku oraz okresie, na jaki został przyznany.

**Art. 11 pkt 7 lit. g projektu ustawy – dodanie ust. 7a do art. 7 udm.** Z uwagi na ww. zmianę wprowadzoną w ust. 7, w celu zapewnienia właściwej ochrony danych osobowych osób, które otrzymały dodatek mieszkaniowy w  **dodawanym ust. 7a** ograniczono informacje przekazywane zarządcy albo innej osobie pobierającej należności tylko do informacji o wysokości dodatku i okresie na jaki został on przyznany.

**Art. 11 pkt 7 lit. g projektu ustawy – dodanie ust. 7b do art. 7 udm.** Potrzeba wprowadzenia definicji „innej osoby uprawnionej do pobierania należności za lokal mieszkalny” została podyktowana pojawiającymi się niejednokrotnie wątpliwościami kogo należy uznać za taką osobę. Zgodnie z proponowaną zmianą powinna być to osoba, z którą wnioskodawcę łączy stosunek prawny uprawniający do używania lokalu, np. właściciel lokalu (współwłaściciela), wynajmujący, czy posiadacz lokalu. Osobą uprawnioną do pobierania części należności za lokal może być też usługodawca, z którym wnioskodawca rozlicza się z tytułu korzystania z mediów dostarczanych do lokalu.

**Art. 11 pkt 7 lit. h projektu ustawy** – w projekcie uchylono dotychczasowy **art. 7 ust. 12** ustawy, zgodnie z którym osoba, w stosunku do której z powodu nieuregulowania należności za zajmowany lokal mieszkalny wygasła decyzja o przyznaniu dodatku mieszkaniowego, może wystąpić ponownie o jego przyznanie po uregulowaniu zaległości powstałych w okresie obowiązywania tej decyzji. **Przepis ust. 12** budzi wątpliwości w praktyce, gdyż może być rozumiany i stosowany jako podstawa do ponownego przyznania wstrzymanego i wygasłego dodatku mieszkaniowego pod warunkiem, że osoba, która z dodatku korzystała, ureguluje zaległą należność po upływie trzech miesięcy od doręczenia jej decyzji wstrzymującej wypłatę i złoży wniosek o ponowne przyznanie decyzją tego wygasłego dodatku mieszkaniowego oraz jako podstawa prawna odmowy przyznania dodatku mieszkaniowego na wniosek złożony na kolejny okres 6 miesięcy. **Art. 7 ust. 12** miał spełniać rolę

jedynie zachęty do uregulowania zaległości z poprzedniego okresu lub okresów korzystania z dodatku mieszkaniowego, a nie być przepisem sankcyjnym za zaległości z przeszłego okresu korzystania z dodatku. Mając na względzie wątpliwości, jakie w praktyce budzi stosowanie przedmiotowej regulacji, zasadnym jest **uchylenie ust. 12**.

**Art. 11 pkt 7 lit. i projektu ustawy** – w **ust. 13** dodano przepis, zgodnie z którym organ uprawniony do przyznania dodatku mieszkaniowego będzie miał możliwość zobowiązania wnioskodawcy do przekazania innych dodatkowych dokumentów, potwierdzających informacje i dane zawarte we wniosku, w deklaracji oraz w oświadczeniu, o którym mowa w ust. 2. W tym celu organ, o którym mowa powyżej, wyznaczy termin do przekazania określonych dokumentów, przy czym termin ten nie może być krótszy niż 14 dni. Niedostarczenie wskazanych dokumentów w wyznaczonym terminie będzie podstawą do odmowy przyznania dodatku mieszkaniowego. Jak wynika z treści obecnie obowiązującego **art. 7 ust. 13** ustawy na żądanie organu przyznającego dodatek mieszkaniowy osoba pobierająca dodatek jest obowiązana udostępnić dokumenty potwierdzające wysokość dochodów wykazanych w deklaracji, o której mowa w **ust. 1**. Dotychczas jednak nieprzedłożenie tych dokumentów nie łączyło się z żadnymi konsekwencjami dla wnioskodawcy. Organ rozpatrujący wnioski nie miał bowiem podstaw do odmowy przyznania dodatku i wydania stosownej decyzji administracyjnej z powodu nieprzedłożenia przez wnioskodawcę żądanych dokumentów. Zaproponowana **zmiana ust. 13** jednoznacznie wskazuje więc, że w takim przypadku będzie to podstawa do wydania decyzji odmownej.

#### Zmiana 8: art. 7a i 7b

**Art. 11 pkt 8 projektu ustawy** – **dodany art. 7a** przewiduje, że określone informacje zawarte we wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego będą wymagały potwierdzenia – w formie pisemnego oświadczenia – przez osobę uprawnioną do pobierania należności za lokal mieszkalny, inną niż zarządca domu. Oświadczenie to osoba ubiegająca się o dodatek mieszkaniowy będzie składać do gminy wraz z wnioskiem o przyznanie tego dodatku. Jednocześnie zastrzeżono, że ww. rozwiązanie znajdzie zastosowanie, o ile zarządca domu nie potwierdził powyższych informacji na wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego. Zmiana ta podyktowana jest potrzebą zapewnienia wsparcia osobom w trudnej sytuacji i sprawnego funkcjonowania systemu dopłat i dodatków mieszkaniowych. Informacje na temat wysokości opłat związanych z umową najmu posiadają strony tej umowy, tj. wynajmujący i najemca. Dlatego też informacje wynikające ze stosunku najmu potwierdzić może osoba uprawniona do pobierania opłat za dany lokal mieszkalny (czyli wynajmujący), a nie zarządca. Dlatego proponuje się, aby te informacje mogły być potwierdzane również przez inne niż zarządca osoby uprawnione do pobierania należności za lokal mieszkalny, np. w przypadku umów najmu przez wynajmującego.



Natomiast w **dodanym art 7b** przyjęto rozwiązanie, które zakłada, że w celu zweryfikowania informacji i danych zawartych w deklaracji, o której mowa w art. 7 ust. 1, gmina może przetwarzać dane osobowe i informacje dotyczące osoby ubiegającej się o dodatek mieszkaniowy, pozyskane w toku innych postępowań prowadzonych przez gminę lub jej jednostki organizacyjne. Należy zaznaczyć, iż dodatki mieszkaniowe wypłacane są ze środków publicznych. Celem tego świadczenia jest wsparcie finansowe osób najbardziej potrzebujących, mających trudności w ponoszeniu wydatków związanych z zajmowanym mieszkaniem. Z uwagi na powyższe istotne jest, aby pomoc ta trafiła do osób, do których w świetle przepisów ustawy jest skierowana. Bez wątpienia ww. uprawnienie pozwoli organowi rozpoznającemu wniosek o przyznanie dodatku dokonać prawidłowych ustaleń w zakresie zaistnienia przesłanek uzasadniających przyznanie tego dodatku. Z tego powodu projekt dopuszcza przez gminę wykorzystanie przy ocenie wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego informacji pozyskanych w innym celu, w trakcie innych postępowań administracyjnych.

#### Zmiana 9: art. 8 udm

**Art. 11 pkt 9 lit. a** oraz **b projektu ustawy** – wprowadzenie do udm pojęcia „inna osoba uprawniona do pobierania należności za lokal mieszkalny”, powoduje **konieczność zmiany przepisu art. 8 ust. 1 i 3** w celu ujednolicenia pojęć.

**Art. 11 pkt 9 lit. c projektu ustawy** – wyeliminowanie **nieścisłości brzmienia przepisu art. 8 ust. 4** przez zastąpienie wyrazu „pobierający” zwrotem „zarządca albo inna osoba uprawniona do pobierania należności za lokal mieszkalny”. Przepis nakładający na „pobierającego” obowiązek niezwłocznego zawiadomienia organu przyznającego dodatek mieszkaniowy o wystąpieniu zaległości obejmujących co najmniej 2 miesiące zawarty w **art. 8 ust. 4** ustawy o dodatkach mieszkaniowych nie precyzował o jaką osobę tutaj chodzi. Proponowana zmiana ujednolici używaną w tym przepisie terminologię z innymi przepisami ustawy.

#### Zmiana 10: art. 8a udm

**Art. 11 pkt 10 projektu ustawy** – w projekcie przewiduje się również wprowadzenie sankcji dla zarządców i innych osób pobierających należności za lokal w sytuacji, gdy nie poinformują organu uprawnionego do przyznania dodatku odpowiednio wcześniej o powstałych bieżących zaległościach z tytułu opłat związanych z utrzymaniem lokalu, które wnioskodawca powinien regulować w trakcie otrzymywania dodatku mieszkaniowego. Wysokość kary wyniesie 500 zł, a jej egzekucja będzie przeprowadzana w drodze postępowania egzekucyjnego w administracji. Obecna regulacja nakłada

na zarządcę albo osobę uprawnioną do pobierania zaległości obowiązek niezwłocznego<sup>16)</sup> zawiadomienia organu przyznającego dodatek mieszkaniowy o wystąpieniu zaległości w opłatach bieżących, obejmujących pełne 2 miesiące. W razie niedopełnienia tego obowiązku pobierający zwraca organowi przyznającemu dodatek mieszkaniowy kwoty dodatków wypłacone za miesiące, w których występowały zaległości w tych opłatach. Obowiązek informowania organu gminy o zaległościach wynika wprost z tego przepisu i powstaje dopiero w chwili wystąpienia zaległości, a zatem organ nie ma podstaw prawnych do żądania składania przez zarządców cyklicznych raportów o niezaleganiu w opłatach czynszowych. Nałożona sankcja w postaci kary 500 zł będzie obowiązywała zarządców i inne osoby pobierające należności za lokal do informowania o powstałych zaległościach obejmujących dwa pełne miesiące rozliczeniowe. Należy zauważyć, że jednym z często używanych pojęć nieostrych na gruncie prawa cywilnego jest zwrot: „niezwłocznie”. W praktyce definiuje się to pojęcie jako: „bez zbędnej zwłoki” – nie jest to jednak wyjaśnienie, zatem trudno jest ustalić czy strona postępowania prawidłowo i niezwłocznie podjęła wymagane czynności. Wobec tych wątpliwości proponuje się zawrzeć 14-dniowy termin informowania organu o powstałych zaległościach, o których wyżej mowa<sup>17)</sup>.

#### Zmiana 11: art. 9 udm

**Art. 11 pkt 11 projektu ustawy** – W wyroku z dnia 9 maja 2006 r. Trybunał Konstytucyjny (sygn.

---

<sup>16)</sup> Termin „niezwłocznie” pojawia się w treści art. 455 Kodeksu cywilnego - jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. W wyroku z dnia 13 grudnia 2006 r. (sygn. akt II CSK 293/06) Sąd Najwyższy zauważa, że użytego w art. 455 k.c. terminu „niezwłocznie” nie należy utożsamiać z terminem natychmiastowym, termin „niezwłocznie” oznacza bowiem termin realny, mający na względzie okoliczności miejsca i czasu, a także regulacje zawarte w art. 354 i art. 355 k.c. (Dłużnik powinien wykonać zobowiązanie zgodnie z jego treścią i w sposób odpowiadający jego celowi społeczno-gospodarczemu oraz zasadom współżycia społecznego, a jeżeli istnieją w tym zakresie ustalone zwyczaje - także w sposób odpowiadający tym zwyczajom. W taki sam sposób powinien współdziałać przy wykonaniu zobowiązania wierzyciel. Dłużnik obowiązany jest do staranności ogólnie wymaganej w stosunkach danego rodzaju. Należyta staranność dłużnika w zakresie prowadzonej przez niego działalności gospodarczej określa się przy uwzględnieniu zawodowego charakteru tej działalności). Pojęcie „niezwłocznie” jest zatem rozszyfrowywane na podstawie wszystkich okoliczności sprawy, a przede wszystkim w oparciu o sytuację osoby zobowiązanej do wykonania określonej czynności prawnej w takim właśnie terminie. W głosie do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 1992 r. (sygn. akt III CZP 56/92), K. Korzan *zaznaczył, że „niezwłoczność” oznacza konieczność respektowania czasu potrzebnego dłużnikowi do zabezpieczenia prawidłowego wykonania zobowiązania. Długość tego czasu zależy od istniejących w obrocie cywilnym stosunków w odniesieniu do skonkretyzowanego zobowiązania. Czasu potrzebnego do niezwłocznego wykonania zobowiązania nie da się oznaczyć sztywno określoną liczbą dni czy tygodni. Przyjmuje się, że w sytuacjach typowych, gdy dłużnik dokonuje prostych czynności polegających na zwykłym przeliczeniu towaru, sprawdzeniu faktury jako dokumentu rozliczeniowego, wysłaniu należności przekazem pocztowym, na dokonanie tych czynności z reguły wystarcza dłużnikowi około dwóch tygodni”.*

<sup>17)</sup> Kpa wskazuje przykładowo następujące terminy:

- 14-dniowy termin do złożenia wniosku o uzupełnienie decyzji (art. 111 k.p.a.),
- 7-dniowy termin do złożenia wniosku o przywrócenie terminu,
- 14-dniowy termin do wniesienia odwołania lub 7-dniowy do złożenia zażalenia (art. 129 § 2 i art. 114 § 2 k.p.a.),
- dwutygodniowy termin na zajęcie stanowiska (art. 106 § 3 k.p.a.),
- jednomiesięczny termin na złożenie skargi o wznowienie postępowania, również po orzeczeniu Trybunału Konstytucyjnego (art. 145a § 2 i art. 148 k.p.a.).

akt P 4/05) orzekł, że art. 9 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, poz. 734, z późn. zm.) jest niezgodny z art. 92 ust. 1 Konstytucji, natomiast § 2 ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie dodatków mieszkaniowych (Dz. U. Nr 156, poz. 1817) jest niezgodny z art. 6 ust. 1 ustawy o dodatkach mieszkaniowych. Art. 9 ust. 1 pkt 1 ustawy o dodatkach mieszkaniowych – w zaskarżonym zakresie – nakazywał Radzie Ministrów określić, w drodze rozporządzenia, m.in. "wysokość wydatków za zajmowany lokal mieszkalny, stanowiących podstawę obliczania dodatku mieszkaniowego". W ust. 2 tego artykułu zawarte zostały w pkt 1–4 wytyczne, którymi należało się kierować, wydając rozporządzenie. Jednakże wytyczne te nie określały wysokości wydatków za zajmowany lokal, stanowiących podstawę obliczania dodatku mieszkaniowego, a jedynie podmioty, dla których należy określić rodzaje wydatków w gospodarstwach domowych. W opinii Trybunału Konstytucyjnego analiza art. 9 ust. 1 ustawy o dodatkach mieszkaniowych prowadzi do wniosku, że nie zawiera on wytycznych dotyczących treści rozporządzenia i dlatego przepis ten został uznany za niezgodny z Konstytucją. Trybunał wskazał również, że § 2 ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie dodatków mieszkaniowych jest niezgodny z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych. Zakwestionowany przepis rozporządzenia stwierdza, że podstawę obliczenia dodatku mieszkaniowego stanowią wydatki w wysokości 90% naliczonych i ponoszonych wydatków. Zdaniem Trybunału Konstytucyjnego celem tej regulacji jest zmniejszenie kwoty przyznawanych dodatków mieszkaniowych przez ograniczenie wydatków będących podstawą obliczenia dodatku mieszkaniowego o 10%, które to ograniczenie nie ma podstaw w przepisach ustawy o dodatkach mieszkaniowych. Rozporządzenie nie może bez wyraźnego upoważnienia ustawy wkraczać w sferę materii prawnych regulowanych ustawami, dlatego omawiany przepis rozporządzenia został przez Trybunał uznany za niezgodny z art. 6 ust. 1 ustawy o dodatkach mieszkaniowych. Eliminacja z porządku prawnego art. 9 ust. 1 pkt 1 ustawy o dodatkach mieszkaniowych odwołującego się do pojęcia „wydatków za zajmowany lokal mieszkalny, stanowiących podstawę obliczania dodatku mieszkaniowego” oraz zaskarżonego przepisu rozporządzenia w sprawie dodatków mieszkaniowych powoduje, że obowiązuje wyłącznie stan prawny przewidziany w ustawie o dodatkach mieszkaniowych, która w sposób wyczerpujący reguluje kwestie ustalania wydatków za zajmowany lokal mieszkalny na potrzeby ustalania dodatku mieszkaniowego. Sposób przeliczania wydatków na normatywną powierzchnię lokalu określony został w art. 5 ust. 4 ustawy, zaś określenia rodzaju wydatków podlegających zaliczeniu do podstawy obliczenia dodatku dokonano w art. 6 ust. 3–7. Utrata mocy art. 9 ust. 1 pkt 1 ustawy o dodatkach mieszkaniowych spowodowała, że rozporządzenie wykonawcze w części przestało obowiązywać, co wynika wprost z treści omawianego wyroku Trybunału. Rola uchylonego przepisu przewidującego wydanie rozporządzenia nie polegała na uzupełnieniu regulacji ustawowej w określonym zakresie,

ale na upoważnieniu Rady Ministrów do wprowadzenia odstępstw od regulacji ustawowej, co uznane zostało przez Trybunał za naruszenie określonej konstytucyjnie hierarchii źródeł prawa.

Ponadto w projektowanej ustawie przewidziano, że wzór wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego oraz wzór deklaracji o dochodach gospodarstwa domowego określać będzie rada gminy w drodze uchwały. Mając na względzie powyższe, zaproponowano uchylenie art. 9 udm.

## **Art. 12 – Zmiany w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego**

### Zmiana 1 i 2 : art. 2, 9a, 11, 14 uopl:

W związku ze zmianami wprowadzanymi do ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (art. 7 projektu ustawy – pkt 6, 7, 8, 9 i kolejne) do słowniczka uopl proponuje się dodanie definicji „społecznej inicjatywy mieszkaniowej”, przez którą rozumieć się będzie również towarzystwo budownictwa społecznego. Ponadto korekty wymagają jednostki redakcyjne, w których do tej pory mowa była o towarzystwach budownictwa społecznego (zmiany odpowiednio w art. 2 pkt 10, art. 9a ust. 1 i 2, art. 11 ust. 11, art. 14 ust. 7).

### Zmiana 3: art. 7 uopl:

**Art. 12 pkt 1 projektu ustawy** – w dotychczas obowiązującym **art. 7 ust. 5 uopl** ustawodawca odwoływał się do dochodu w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych. W związku ze zmianą definicji dochodu w udm, konieczna jest także zmiana **art. 7 ust. 5 uopl** poprzez odwołanie się bezpośrednio do dochodu w rozumieniu przepisów o świadczeniach rodzinnych.

### Zmiana 4: art. 20

Przewiduje wprowadzenie zmian w **art. 20 ustawy** o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, modyfikujących obecną zasadę:

- pobierania przez gminę od podnajemców lokali mieszkalnych, które w związku z realizacją własnych zadań w zakresie mieszkalnictwa gmina wynajmuje od innych właścicieli, czynszu według stawek czynszu obowiązujących w mieszkaniowym zasobie gminy (**art. 20 ust 2b**),
- odnoszenia do takich lokali odpowiednio przepisów dotyczących lokali w mieszkaniowym zasobie gminy (**art. 20 ust. 2c**).

Proponuje się, aby powyższe warunki nie miały zastosowania dla lokali mieszkalnych wynajmowanych przez gminę w celu podnajmu w przypadku, gdy odrębne przepisy przewidywały będą stosowne wyłączenie.

Zgodnie z dodanym w **art. 20** przepisem **ust. 2d**, w przypadku występowania w odrębnych przepisach ww. wyłączenia gmina pobierałaby od podnajemcy czynsz równy czynszowi płaconemu przez gminę właścicielowi lokalu. Czynsz ten mógłby być również niższy, jeżeli rada gminy określiłaby w drodze uchwały zasady pobierania czynszu za podnajem lokalu w niższej wysokości (**art. 12 pkt 2 lit. b projektu ustawy**).

W konsekwencji wprowadzenia tej propozycji zmianie uległby również **art. 20 ust. 2a** ustawy o ochronie praw lokatorów... – zgodnie z **art. 12 pkt 2 lit. a projektu** ustawy wykreślony byłby w tym przepisie obowiązujący dzisiaj wymóg podnajmowania lokali wynajmowanych przez gminę wyłącznie „osobom, których gospodarstwa domowe osiągają niski dochód”, jako ograniczenie spójne z bezwzględnie obecnie stosowanymi przepisami **art. 20 ust. 2a–2c**.

Zmiany proponowane w **art. 12 pkt 2 projektu** dawały będą gminom większą swobodę w racjonalnym kształtowaniu zasad przeznaczania mieszkań wynajmowanych przez JST na rynku w przypadku, gdy:

- a) określone w odrębnych przepisach instrumenty wsparcia przewidują takie odstępstwa, oraz
- b) uwarunkowania lokalnej polityki mieszkaniowej uzasadniają ich zastosowanie przez JST.

Z punktu widzenia całości zmian zawartych w przedłożonym projekcie ustawy, propozycje **art. 12** są komplementarne z:

- dodanym **art. 29b** w ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (przypadek podnajmu przez gminę lokalu, którego gmina stała się najemcą w wyniku cesji praw umowy w prawie prywatnym);
- **art. 20** projektu, tj. zmianą przewidującą objęcie wsparciem w formie dopłat do czynszów również podnajemców lokali mieszkalnych wynajmujących mieszkanie od gminy, przy założeniu spełnienia innych warunków programu „Mieszkanie na start” (omówione w dalszej części uzasadnienia).

Zmiana 5: w art. 21 uopl

**Art. 12 pkt 3 projektu ustawy** – w **ust. 4a** wyrażenie „powierzchnia lokalu” zastąpiono wyrażeniem „powierzchnia użytkowa lokalu”. Zmiana powyższa ma na celu ujednoclenie pojęć, którymi ustawodawca posługuje się w treści ustawy oraz wyeliminowanie wątpliwości interpretacyjnych.

Zmiana 6: w art. 21b uopl:

**Art. 12 pkt 4 lit. a projektu ustawy** – projektowany **ust. 1a w art. 21b uopl**, przewiduje uprawnienie dla gminy w postaci możliwości wezwania osoby ubiegającej się o pomoc mieszkaniową do

udostępnienia dokumentów potwierdzających wysokość dochodów wykazanych w deklaracji, o której mowa w **art. 21b ust. 1 uopl**, w tym zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez osobę ubiegającą się o pomoc mieszkaniową oraz innych członków jej gospodarstwa domowego, w razie wątpliwości co do wiarygodności informacji i danych zawartych w tej deklaracji. Termin udostępnienia dokumentów wyznaczany będzie przez gminę, przy czym nie może on być krótszy niż 30 dni od dnia otrzymania wezwania.

**Art. 12 pkt 4 lit. a projektu ustawy** – w dodanym **ust. 1b** przyjęto rozwiązanie, które zakłada, że w celu zweryfikowania informacji i danych zawartych w deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, gmina może przetwarzać dane osobowe i informacje dotyczące osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu i najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, pozyskane w toku innych postępowań prowadzonych przez gminę lub jej jednostki organizacyjne. Należy zaznaczyć, iż przepis ten odnosi się do kwestii przyznania przez gminę lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Zasób ten jest ograniczony, dlatego tak ważne jest, aby umowa wskazana w art. 21b ust. 1 uopl (tj. umowa najmu lub podnajmu lokalu i najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy) zawarta została z osobą, która w świetle przepisów ustawy jest do tego uprawniona. Bez wątplenia zaproponowane rozwiązanie pozwoli gminie dokonać prawidłowych ustaleń (jak również przyspieszy całą procedurę weryfikacyjną) w zakresie istnienia przesłanek uzasadniających zawarcie takiej umowy. Z tego powodu projekt dopuszcza przez gminę wykorzystanie przy ocenie wniosku o przyznanie mieszkania informacji pozyskanych w innym celu, w trakcie innych postępowań administracyjnych.

**Art. 12 pkt 4 lit. a projektu ustawy** – w projekcie ustawy zaproponowano **dodanie ust. 1c**, zgodnie z którym w celu zweryfikowania informacji i danych zawartych w deklaracji oraz oświadczeniu o stanie majątkowym, o których mowa w **ust. 1**, gmina będzie uprawniona do przeprowadzenia wywiadu środowiskowego u osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu i najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy. W przypadku przeprowadzenia wywiadu środowiskowego, zastosowanie znajdzie przepis **art. 7 ust. 8 uopl**.

**Art. 12 pkt 4 lit. a projektu ustawy** – w **dodanym ust. 1d** przewiduje się, że nieudostępnienie w terminie żądanych przez gminę dokumentów lub niewyrażenie zgody na przeprowadzenie wywiadu środowiskowego przez osoby, o których mowa w projektowanym **ust. 1c**, stanowić będzie podstawę do odmowy zawarcia umowy, o której mowa w **art. 21b ust. 1 uopl**.

**Art. 12 pkt 4 lit. b projektu ustawy** – z uwagi na uchylenie przepisu **art. 9 udm** oraz przyjęcie w udm, że wzór wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego oraz wzór deklaracji o dochodach gospodarstwa domowego określać będzie rada gminy w drodze uchwały, konieczna jest również

zmiana **art. 21b ust. 2**. Przepis ten odwoływał się bowiem do deklaracji o dochodach gospodarstwa, stanowiącej wzór określony w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie **art. 9 udm**.

Zmiana 7: art. 21c uopl:

**Art. 12 pkt 5 lit. a projektu ustawy – zmiana art. 21c ust. 2** podyktowana jest **uchyleniem art. 9 udm** oraz przyjęciem w udm, że wzór wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego oraz wzór deklaracji o dochodach gospodarstwa domowego określać będzie rada gminy w drodze uchwały.

**Art. 12 pkt 5 lit. b projektu ustawy – projektowany ust. 2a w art. 21c uopl**, przewiduje, iż w razie wątpliwości co do wiarygodności informacji i danych zawartych w deklaracji, o której mowa w ust. 2, gmina może wezwać najemcę do udostępnienia w określonym terminie, nie krótszym niż 30 dni od dnia otrzymania wezwania, dokumentów potwierdzających wysokość dochodów wykazanych w tej deklaracji, w tym zaświadczenie naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez najemcę oraz innych członków jego gospodarstwa domowego. W przypadku nieudostępnienia żądanych dokumentów gmina może podwyższyć czynsz do kwoty 8% wartości odtworzeniowej w skali roku.

**Art. 12 pkt 5 lit. c projektu ustawy – zmiana art. 21c ust, 4 uopl** podyktowana jest **dodaniem ust. 2a do art. 21c uopl** i polega na przyjęciu, że w przypadku złożenia żądanych dokumentów po upływie wyznaczonego przez gminę terminu, przepisy ust. 5–13, dotyczące zmiany wysokości czynszu, stosuje się odpowiednio.

### **Art. 13 – Zmiany w ustawie o finansowym wsparciu...**

W **art. 13 projektu ustawy** przewiduje się wprowadzenie zmian w przepisach *ustawy o finansowym wsparciu...* Zmiany dotyczą głównie przepisów określających zasady finansowania, wysokości finansowego wsparcia na przedsięwzięcia realizowane na podstawie *ustawy o finansowym wsparciu...* oraz gospodarowania lokalami mieszkalnymi utworzonymi w ramach przedsięwzięć prowadzonych we współpracy z prywatnym inwestorem. W takiej sytuacji beneficjenci finansowego wsparcia (gmina albo związek międzygminny, mają prawo wskazywania najemców lokali mieszkalnych. Projekt zawiera również szereg innych rozwiązań, w tym: rozszerzenie zakresu przedmiotowego ustawy o modernizację i remonty istniejącego zasobu mieszkaniowego, który ze względu na zły stan techniczny nie może być wykorzystywany, wprowadzenie dodatkowego instrumentu finansowego wsparcia dla beneficjentów tworzących lokale mieszkalne oraz powierzchnie wspólne dla seniorów, etc.), o których mowa poniżej.

Zmiana 1: obejmuje pełną treść ustawy o finansowym wsparciu...

**Art. 13 pkt 1 projektu ustawy** wprowadza zmiany mające na celu **zastąpienie** wyrazów „schronisko dla bezdomnych” wyrazami „schronisko dla osób bezdomnych” w treści całej *ustawy o finansowym wsparciu...*, zgodnie z nazewnictwem *ustawy o pomocy społecznej*. Zmiany obejmą tytuł ustawy, **art. 1 pkt 1 lit. c, art. 2 pkt 5 lit. e, art. 4 ust. 3, art. 15 ust. 2–3 oraz art. 21 ust. 1 pkt 1, ust. 2, ust. 6 pkt 2 i ust. 10 pkt 4–6 ustawy o finansowym wsparciu...**

Legitymacją do ww. zmian był wniosek<sup>18)</sup> Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej, skierowany jeszcze na etapie prac legislacyjnych ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o *zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw*. Mając wówczas na uwadze jednocześnie procedowanie nowelizacji *ustawy o finansowym wsparciu* oraz *ustawy o pomocy społecznej*, zadeklarowano uwzględnienie propozycji MRPiPS przy kolejnej nowelizacji *ustawy o finansowym wsparciu*, co jest przedmiotem niniejszego projektu *ustawy*.

Zmiana 2: art. 1 pkt 1

**Art. 13 pkt 2 projektu ustawy**, w zakresie **art. 1 pkt 1 ustawy o finansowym wsparciu...**, dotyczy rozszerzenia zakresu przedmiotowego ustawy o modernizację i remonty istniejącego zasobu mieszkaniowego. W zmienianym art. 1 *ustawy o finansowym wsparciu...* został zawarty przepis ogólny, w którym został określony zakres spraw regulowanych ustawą i podmiotów, których ona dotyczy. Obecny zakres przedmiotowy *ustawy o finansowym wsparciu...*, obejmujący tworzenie „nowych” lokali mieszkalnych na wynajem o ograniczonym czynszu, okazał się niewystarczającym narzędziem dla rozwiązania problemu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, z jakim mierzą się gminy. Aktualne rozwiązania nie dają możliwości sfinansowania z Funduszu Dopłat remontu istniejących, lecz bezużytecznych z uwagi na zły stan techniczny, lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach mieszkalnych. Zaproponowane w projekcie ustawy zmiany wprowadzą możliwość udzielenia finansowego wsparcia na realizację przedsięwzięć polegających na remoncie takich lokali, które nie są zajmowane przez lokatora na podstawie obowiązującej umowy najmu. Wyjątkiem od tej zasady będą przedsięwzięcia **polegające na remoncie lokali mieszkalnych przy udziale premii remontowej** (szczegółowe omówienie w zakresie zmiany 5).

Wystąpiła zatem konieczność rozszerzenia zakresu przedmiotowego *ustawy o finansowym wsparciu...* tak, by umożliwić udzielanie finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat podmiotom realizującym przedsięwzięcia polegające nie tylko na tworzeniu, lecz także modernizacji lokali

---

<sup>18)</sup> pismo z dnia 24 listopada 2017 r., znak: DPC.IV.5110.3.15.2017.AK.



mieszkalnych. Przepis art. 1 pkt 1 *ustawy o finansowym wsparciu ...* zostanie uzupełniony w sposób ogólny o „modernizację” rozumianą jako unowocześnienie i usprawnienie czegoś, by dać wyraz rozszerzenia przedmiotowej regulacji. Natomiast w art. 3–5 *ustawy o finansowym wsparciu...* zostały doprecyzowane rodzaje przedsięwzięć, które są objęte finansowym wsparciem. Transfer części wydatków budżetowych, zaplanowanych na realizację programu BSK, **na remonty istniejącego zasobu budynków komunalnych, wypełni „lukę remontową” w zasobach komunalnych i wpłynie na rozwiązanie sytuacji pustostanów znajdujących się w tych zasobach.**

Zmiana 3 i 4: art. 1a, art. 2 pkt 3 i pkt 5a

**Art. 13 pkt 4 lit. a projektu ustawy** wprowadza zmiany w zakresie **art. 2 pkt 3 ustawy o finansowym wsparciu...**, polegające na zmianie definicji pojęcia *schronisko dla bezdomnych*, poprzez odniesienie się do przepisów *ustawy o pomocy społecznej*. Zgodnie z ustawą z dnia 8 lutego 2018 r. o zmianie *ustawy o pomocy społecznej* (Dz. U. poz. 700), do treści art. 48a *ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej* (Dz. U. z 2019 r. poz. 1509, 1622, 1690, 1818 i 2473) dodano regulację, która wprowadza nową formę placówki udzielającej tymczasowego schronienia: *schronisko dla osób bezdomnych z usługami opiekuńczymi*. Aktualnie zastosowana w *ustawie o finansowym wsparciu...* definicja *schroniska dla bezdomnych* rozpatrywana jest w kontekście realizowanego przedsięwzięcia w rozumieniu tej ustawy i interpretowana jest w szerszym zakresie, tj. zarówno w kontekście obowiązującego art. 48a ust. 2, jak i art. 48a ust. 2b *ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej*. Zmiana proponowana w art. 2 pkt 3a jest konsekwencją zmiany w pkt 3, gdzie jako pierwsza powołana została *ustawa o pomocy społecznej*, tym samym przywołanie *Dziennika Ustaw* w tej jednostce redakcyjnej nie jest już konieczne.

Mając na uwadze deklarację zrealizowania wniosku MRPiPS, w pełni zasadnym jest doprecyzowanie przepisów *ustawy o finansowym wsparciu...*, w celu ujednoczenia systemu prawa. Stąd w niniejszym projekcie ustawy doprecyzowano, że finansowym wsparciem objęte są placówki udzielające tymczasowego schronienia osobom bezdomnym w *schronisku dla osób bezdomnych* albo w *schronisku dla osób bezdomnych z usługami opiekuńczymi*.

**Art. 13 pkt 4 lit. b projektu ustawy** wprowadza zmiany w **art. 2 pkt 5a ustawy o finansowym wsparciu...**, w którym zdefiniowane jest pojęcie beneficjenta wsparcia. Aktualnie wśród podmiotów, które mogą być beneficjentami finansowego wsparcia, występuje spółka celowa, o której mowa w art. 7 *ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości*, w przypadku gdy Krajowy Zasób Nieruchomości tworzy ją wyłącznie z jednostkami samorządu terytorialnego, a jej współnikami, udziałowcami lub akcjonariuszami są wyłącznie Krajowy Zasób Nieruchomości lub jednostki samorządu terytorialnego (dalej zwana: *spółką celową*). W **art. 13 pkt 4 lit. b tiret pierwsze projektu ustawy** uchyla się **lit. f w art. 2 w pkt 5a**, gdzie wymieniona została *spółka*

*celowa*. Obecnie spółka celowa może ubiegać się o środki na tworzenie mieszkaniowego zasobu gminy. Mając jednak na uwadze zmiany dokonane ustawą z dnia 13 czerwca 2019 r. *o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych innych ustaw* (Dz. U. z 2019 r. poz. 1309), w ramach których z mieszkaniowego zasobu gminy wykluczone zostały lokale mieszkalne utworzone przez spółki celowe, konieczne jest odpowiednie dostosowanie przepisów ustawy o finansowym wsparciu.... Zmiany w tym zakresie dotyczą również treści art. 1a ustawy o finansowym wsparciu.... Art. 1 pkt 3 projektu ustawy dotyczy uchylenia **art. 1a ustawy o finansowym wsparciu...**, w którym uregulowano kwestię stosowania przepisów tej ustawy do lokali mieszkalnych tworzonych przez *spółki celowe*. Z uwagi na zaproponowane w projekcie uchylenie lit. f w art. 2 w pkt 5a *ustawy o finansowym wsparciu...*, gdzie wymieniona została *spółka celowa*, przepis art. 1a stanie się bezprzedmiotowy.

**Art. 13 pkt 4 lit. b tiret drugie projektu ustawy**, w zakresie **art. 2 pkt 5a lit. g i h ustawy o finansowym wsparciu...**, dotyczy rozszerzenia katalogu beneficjentów programu. Zaproponowane zmiany w *ustawie o finansowym wsparciu...* wprowadzają możliwość uzyskania dofinansowania ze środków Funduszu Dopłat organizacjom pozarządowym oraz podmiotom, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. *o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie*. Celem zaproponowanych zmian jest likwidacja dotychczasowej bariery prawnej w dostępie do środków Funduszu Dopłat BGK na dofinansowanie inwestycji związanych z rozwiązywaniem problemu bezdomności podmiotom świadczącym taką pomoc. Jednocześnie zrezygnowano w *ustawie z posługiwania się w odniesieniu do beneficjenta wsparcia* pojęciem „organizacja pożytku publicznego” z uwagi na fakt, że występujące w ustawie pojęcie „organizacja pozarządowa” oraz „podmiot, o którym mowa w art. 3 ust. 3 *ustawy o działalności pożytku publicznego* obejmuje swoim zakresem również opp. Oprócz organizacji pozarządowych, zgodnie z rekomendacjami Rady Działalności Pożytku Publicznego, katalog beneficjentów wsparcia zostanie poszerzony także o podmioty, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. *o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie*. Będą to:

- osoby prawne i jednostki organizacyjne działające na podstawie przepisów o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej, o stosunku Państwa do innych kościołów i związków wyznaniowych oraz o gwarancjach wolności sumienia i wyznania, jeżeli ich cele statutowe obejmują prowadzenie działalności pożytku publicznego,
- stowarzyszenia jednostek samorządu terytorialnego,
- spółdzielnie socjalne,
- spółki akcyjne i spółki z ograniczoną odpowiedzialnością oraz kluby sportowe będące spółkami

działającymi na podstawie przepisów ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o sporcie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1468, 1495 i 2251), które nie działają w celu osiągnięcia zysku oraz przeznaczają całość dochodu na realizację celów statutowych oraz nie przeznaczają zysku do podziału między swoich udziałowców, akcjonariuszy i pracowników.

**Art. 13 pkt 4 lit. c projektu ustawy**, w zakresie **art. 2 pkt 7 ustawy o finansowym wsparciu...**, dotyczy zastąpienia dotychczasowej nazwy „towarzystwa budownictwa społecznego” bardziej oddającym charakter tych podmiotów określeniem „społeczna inicjatywa mieszkaniowa”.

Zmiana 5: art. 2 pkt 5a lit. b i pkt 7a, art. 5a ust. 1 i ust. 2, art. 6 ust. 3 pkt 1

Zmiana jest konsekwencją wprowadzenia do *ustawy o niektórych formach... nazewnictwa* bardziej oddającego charakter podmiotów, których działalność skupia się na tworzeniu zasobu mieszkaniowego w segmencie budownictwa społecznego. W związku z powyższym nastąpiła konieczność dostosowania nazewnictwa zastosowanego w *ustawie o finansowym wsparciu...* Użyte w różnej liczbie i przypadku wyrazy „towarzystwa budownictwa społecznego” zastępuje się użytymi w odpowiedniej liczbie i odpowiednim przypadku wyrazami „społeczna inicjatywa mieszkaniowa”.

Zmiana 6: art. 3 ust. 1 i 4

W **art. 13 pkt 5 lit. a projektu ustawy** zostały zawarte zmiany w zakresie **art. 3 ust. 1 wstęp do wyliczenia oraz pkt 1–4 ustawy o finansowym wsparciu...** Zmiany związane są z rozszerzeniem zakresu przedmiotowego *ustawy o finansowym wsparciu...* o modernizację istniejącego zasobu mieszkaniowego.

Aktualnie *ustawa o finansowym wsparciu...* przewiduje uzyskanie finansowego wsparcia na przedsięwzięcie polegające na remoncie lub przebudowie:

- budynku niemieszkalnego przeznaczonego na pobyt ludzi albo części takiego budynku,
- budynku mieszkalnego albo części takiego budynku, jeżeli budynek mieszkalny albo jego część, ze względu na stan techniczny, został wyłączony z użytkowania albo zakazano jego użytkowania na podstawie art. 66 ust. 2 albo art. 68 pkt 1 Prawa budowlanego.

Obserwacja programu BSK wykazuje, że gminy posiadają lokale, które ze względu na zły stan techniczny nie mogą być wykorzystywane na cele mieszkaniowe. Istotną rolę w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, obok nowych inwestycji, może odegrać modernizacja istniejącego zasobu mieszkaniowego gmin, który z uwagi na dewastację nie jest wykorzystywany. Według danych Głównego Urzędu Statystycznego na koniec 2018 r. pustostany stanowiły ok. 6,5% wszystkich mieszkań gminnych (ponad 54 tysiące mieszkań niezasiedlonych).

Warto zwrócić uwagę, że pomimo systematycznego wzrostu nowo oddawanych mieszkań w strukturze zasobu mieszkaniowego w Polsce mieszkania przeznaczone dla osób o niższych dochodach stanowiły w 2019 r. jedynie 2,2% liczby nowo wybudowanych mieszkań. Oznacza to, że wzrost liczby oddawanych do użytku mieszkań nie poprawia w znaczący sposób dostępności mieszkań dla osób o dochodach zbyt niskich, by nabyć lub wynająć mieszkanie na zasadach rynkowych, a jednocześnie zbyt wysokich, aby móc ubiegać się o najem mieszkania komunalnego.

Wnioski płynące z realizacji programu BSK wskazują, że barierą w korzystaniu z programu jest konieczność pozyskiwania decyzji powiatowego inspektora nadzoru budowlanego (PINB) w trybie art. 66 albo art. 68 Prawa budowlanego o wyłączeniu zasobu z użytkowania albo o zakazie użytkowania. W projekcie ustawy zaproponowano modyfikację przedmiotowego instrumentu, polegającą na rezygnacji z wymogu pozyskania decyzji PINB. W zamian dofinansowaniem objęte będą przedsięwzięcia polegające na remoncie lub przebudowie budynku mieszkalnego albo części takiego budynku, jeżeli remont lub przebudowa nie dotyczy lokalu mieszkalnego zajmowanego przez lokatora na podstawie obowiązującej umowy najmu. Pozwoli to na odzyskanie zdewastowanego, niezamieszkanego zasobu przez przywrócenie jego funkcjonalności (chodzi o zasoby o bardzo niskim standardzie, np. mieszkania bez indywidualnych węzłów sanitarnych, ale także zasoby zniszczone przez upływ czasu lub żywioł, np. pożar lub wiatr), a tym samym przyczyni się do zmniejszenia kolejki oczekujących na lokale komunalne.

Ponadto zmiany w zakresie art. 3 ust. 1 pkt 1–4 *ustawy o finansowym wsparciu ...* dotyczą uzupełniających rozwiązań zawartych w projekcie ustawy, związanych z uchyleniem wśród beneficjentów wsparcia *spółki celowej*.

**W art. 13 pkt 6 lit. b projektu ustawy dodaje się w art. 3 ust. 4 *ustawy o finansowym wsparciu...*** w związku z rozszerzeniem zakresu przedmiotowego ustawy o modernizację i remonty istniejącego zasobu mieszkaniowego. W niniejszym projekcie ustawy zaproponowano, by dzięki pomocy państwa, z uwzględnieniem ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. *o wspieraniu termomodernizacji i remontów* (Dz. U. z 2020 r. poz. 22, 284 i 412, zwana dalej: *ustawą o wspieraniu termomodernizacji i remontów*), wesprzeć przedsięwzięcia poprawiające stan techniczny najstarszego zasobu komunalnych budynków wielorodzinnych oddanych do użytkowania przed dniem 14 sierpnia 1961 r. Sygnalizowany przez gminy stały niedobór środków na przeprowadzanie remontów i modernizację budynków powodował bowiem pogarszanie stanu technicznego posiadanego zasobu, co w konsekwencji doprowadziło do rezygnacji z przeprowadzania remontów i konieczności podejmowania decyzji o ich wyłączeniu z użytkowania.

Wyjaśnić należy, że ostatnia nowelizacja *ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów*<sup>19)</sup>, wprowadziła zmiany polegające na poszerzenie katalogu podmiotowego inwestorów uprawnionych do ubiegania się o premię remontową – o gminy. Odtąd samorzady gminne mogą ubiegać się o dofinansowanie przedsięwzięcia remontowego budynku wielorodzinnego, którego użytkowanie rozpoczęło się przed dniem 14 sierpnia 1961 r. W ten sposób uzupełnione zostało instrumentarium systemu wsparcia termomodernizacji i remontów o nowy instrument wsparcia samorządów gminnych.

Powyższe zmiany mają na celu m.in. poprawę warunków udzielania wsparcia jednostkom samorządu terytorialnego, które podejmą się modernizacji komunalnych zasobów mieszkaniowych, poprzez wprowadzenie instrumentu wspierającego przedsięwzięcia poprawiające stan techniczny komunalnych budynków wielorodzinnych z ich jednoczesną termomodernizacją. Należy zaznaczyć, że premia remontowa nie może być przyznawana m.in. na remont lokali mieszkalnych, z wyjątkiem wymiany okien lub remontu balkonów. Aby w pełni poprawić stan mieszkaniowego zasobu gminy, w przedłożonym projekcie ustawy zaproponowano umożliwienie udzielania z Funduszu Dopłat finansowego wsparcia na przedsięwzięcia polegające na remoncie lokali mieszkalnych podmiotom realizującym przedsięwzięcia przy udziale premii remontowej, o której mowa w art. 7 ustawy *o wspieraniu termomodernizacji i remontów*. Dofinansowaniem objęte zostaną remonty lub przebudowy lokali mieszkalnych, nawet jeśli są one zajmowane na podstawie obowiązującej umowy najmu. Będzie to uzależnione od uzyskania przez beneficjenta wsparcia prawa do premii remontowej oraz realizacji przedsięwzięcia remontowego, o którym mowa w art. 2 pkt 3 *ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów*, w budynku, w którym znajdują się te lokale mieszkalne. Rozwiązanie takie pozwoli samorządom gminnym gospodarującym najstarszymi zasobami budynków komunalnych na przeprowadzenie kompleksowych remontów i modernizacji posiadanego zasobu. Należy zaznaczyć, że beneficjentami zaproponowanego nowego instrumentu będą gminy i jednoosobowe spółki gminne, które realizowałyby przedsięwzięcie remontowe budynków komunalnych.

#### Zmiana 7: art. 4 ust. 1, 2, 4 i 5

W **art. 13 pkt 7 lit. a i lit. b projektu ustawy** zostały zawarte zmiany mające na celu wdrożenie rozwiązań skierowanych do podmiotów prowadzących interwencyjny zasób mieszkaniowy. Aktualnie o finansowe wsparcie na przedsięwzięcia polegające na tworzeniu noclegowni lub schronisk dla bezdomnych mogą aplikować gminy, jednoosobowe spółki gminne, związki międzygminne albo organizacje pożytku publicznego. Zaproponowane w niniejszym projekcie

---

<sup>19)</sup> Ustawa z dnia 23 stycznia 2020 r. o zmianie ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz. U. poz. 412).

ustawy zmiany w tym zakresie polegają przede wszystkim na rozszerzeniu katalogu beneficjentów programu o organizacje pozarządowe oraz podmioty, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. *o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie*. O wskazanie ww. podmiotów uzupełniono tym samym **art. 4 ust. 1, 4 i 5 ustawy o finansowym wsparciu** ... Ponadto zaproponowano modyfikacje w tym zakresie. W aktualnym stanie prawnym przepis ten zawiera rozwiązania dotyczące przedsięwzięcia polegającego na dostosowaniu istniejących noclegowni, ogrzewalni i schronisk dla osób bezdomnych do standardów, o których mowa w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 48a ust. 14 *ustawy o pomocy społecznej*. Przedsięwzięcie takie obecnie może być realizowane w wyniku remontu lub przebudowy. Z obserwacji programu BSK wynika, że często dostosowanie powierzchni istniejących noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych czy ogrzewalni wymusza wykonanie robót budowlanych polegających również na rozbudowie lub nadbudowie (o części np. jadalni, pomieszczeń biurowych, które nie generują nowej powierzchni mieszkalnej, ale są niezbędne do funkcjonowania placówki). W niniejszym projekcie zaproponowano, aby finansowym wsparciem objęte były roboty budowlane w placówkach świadczących usługi dla osób bezdomnych, w jak najszerszym koniecznym zakresie.

W ww. przepisach zastosowano także pojęcie *schronisko dla osób bezdomnych*, zgodnie z nomenklaturą *ustawy o pomocy społecznej*.

#### Zmiana 8: w zakresie dodawanego art. 5b

W **art. 13 pkt 8 projektu ustawy** proponuje się dodanie **art. 5b ust. 1 ustawy o finansowym wsparciu** ..., który ma na celu umożliwienie finansowania budowy dodatkowych powierzchni użytkowych, które będą służyły zaspokajaniu potrzeb osób starszych (np. pomieszczeń rekreacyjnych, ambulatoryjnych), jak również będą mogły być wykorzystywane przez pozostałych najemców lokali mieszkalnych. Uzyskanie finansowego wsparcia na utworzenie dodatkowych powierzchni użytkowych przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb osób starszych będzie uwarunkowane od przeznaczania lokali mieszkalnych, których docelową grupę najemców będą stanowić osoby starsze w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2015 r. *o osobach starszych* (Dz. U. poz. 1705). Beneficjenci wsparcia będą przekazywać we wniosku o finansowe wsparcie informacje o liczbie lokali mieszkalnych, których pierwszymi najemcami będą osoby starsze w rozumieniu tej ustawy (rozwiązania przewidziane w planowanej zmianie aktu wykonawczego).

Ponadto zaproponowano uregulowanie kwestii ponoszenia kosztów związanych z utrzymaniem dodatkowych powierzchni użytkowych w przypadku przedsięwzięć realizowanych na podstawie art. 5 *ustawy o finansowym wsparciu* ... Przedmiotowe przedsięwzięcia realizowane są przez prywatnych inwestorów, w ramach umowy zawartej z gminą (związkiem międzygminnym), a najemcami

powstałych tak lokali mieszkalnych są osoby wskazane przez gminę (związek międzygminny), które uzyskują dochody zbyt niskie, by zaspokajać potrzeby mieszkaniowe w warunkach komercyjnych, a zarazem zbyt wysokie, by ubiegać się o lokal komunalny. Zgodnie z ust. 2 nowo projektowanego artykułu, koszty te będą ponosić najemcy w częściach równych.

#### Zmiana 9: w zakresie art. 6 ust. 1

**Art. 13pkt 9** wskazuje, że finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 3 ust. 1, udziela się również gminie, jednoosobowej spółce gminnej, powiatowi, organizacji pozarządowej posiadającej status organizacji pożytku publicznego albo podmiotowi, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie posiadającemu status organizacji pożytku publicznego, jako beneficjentowi wsparcia, jeżeli pozyskane w ten sposób lokale mieszkalne będą służyć wykonywaniu zadań z zakresu pomocy społecznej w formie mieszkań chronionych.

#### Zmiana 10: w zakresie art. 6b

Ze względu na dodanie art. 5b (zmiana 8), konieczne jest doprecyzowanie, polegające na tym, że w art. 6b we wprowadzeniu do wyliczenia wyrazy "art. 5–6" zastępuje się wyrazami "art. 5, 5a i 6".

#### Zmiana 11: w zakresie dodania art. 6c

Celem regulacji jest wprowadzenie obowiązkowego oznakowania inwestycji współfinansowanych z Funduszu Dopłat zasilanego z budżetu państwa w ramach programu bezzwrotnego finansowego wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego.

#### Zmiana 12: w zakresie dodania w art. 7 ust. 2

**Art. 13 pkt 12 projektu ustawy** ma na celu uregulowanie kwestii finansowania tych samych inwestycji ze środków Funduszu Termomodernizacji i Remontów oraz Funduszu Dopłat. Dodany **w art. 7 ust. 2** doprecyzowuje, że finansowe wsparcie nie może być udzielone na pokrycie tych kosztów przedsięwzięcia, które są już finansowane kredytem, o którym mowa w art. 7 *ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów*. Przepis zagwarantuje, że wsparcie z budżetu państwa nie będzie dublowane.

#### Zmiana 13: art. 7a

**Art. 13 pkt 13 projektu ustawy** zawiera zmiany dotyczące **art. 7a ust. 4 ustawy o finansowym wsparciu ...**, które polegają na modyfikacji definicji dochodu oraz **art. 7a ust. 1 pkt 2** zawierającego parametry stanowiące podstawę do określenia progów dochodowych uprawniających do najmu lokalu mieszkalnego wybudowanego przy udziale finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 5

*ustawy o finansowym wsparciu ....*

Należy wyjaśnić, że w treści *ustawy o finansowym wsparciu...* zostały zawarte przepisy, zgodnie z którymi średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok objęcia lokalu nie może przekraczać określonego procentowo limitu dochodowego, uzależnionego od liczby członków gospodarstwa oraz wysokości ostatnio ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w danym województwie. Zasada ta ma zapewnić właściwe adresowanie mieszkań przeznaczonych docelowo dla gospodarstw domowych o niższych dochodach. W obecnym stanie prawnym regulacja art. 7a ust. 4 opiera się na przyjęciu, że za dochód uważa się dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

W związku ze zmianami przedmiotowego przepisu ustawy o dodatkach mieszkaniowych wystąpiła konieczność wprowadzenia nowej definicji dochodu wskazując, że za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów art. 3 pkt 1 ustawy o świadczeniach rodzinnych (**art. 7a ust. 4 ustawy o finansowym wsparciu ...**). Jednocześnie w związku z ww. zmianą definicji dochodu, wprowadzono w art. **7a ust. 1 pkt 2 ustawy o finansowym wsparciu ...** korektę dotyczącą progów dochodowych. Zmiana zapewni, że osoby dotychczas spełniające kryterium dochodowe uprawniające do najmu lokalu mieszkalnego wybudowanego przy udziale finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 5 *ustawy o finansowym wsparciu...*, po zmianie definicji dochodu dalej będą je spełniały.

Zmiany wartości procentowych w art. 7a ust. 1 pkt 2 – średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym zawierana jest umowa najmu lokalu mieszkalnego, nie przekracza:

- a) 95% w jednoosobowym gospodarstwie domowym (było 80%),
- b) 140% w dwuosobowym gospodarstwie domowym (było 120%),
- c) 190% w trzyosobowym gospodarstwie domowym (było 165%),
- d) 230% w czteroosobowym gospodarstwie domowym (było 200%),
- e) 230% w gospodarstwie domowym większym niż czteroosobowe, powiększone o dodatkowe 50% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym (było 200% powiększone o dodatkowe 40%)

– iloczynu wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny, oraz współczynnika 1,2.



Zmiana 14: art. 7d

W **art. 13 pkt 14 projektu ustawy** zmodyfikowano brzmienie **art. 7d ustawy o finansowym wsparciu ...**, w celu wykluczenia wątpliwości interpretacyjnych co do stosowania przepisów *ustawy o finansowym wsparciu...* w przypadku przedsięwzięć realizowanych na podstawie art. 5 oraz przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w rozdziale 2a *ustawy o niektórych formach ...*. Doprecyzowano, że w przypadku gospodarowania takimi lokalami mieszkalnymi mają zastosowanie przepisy art. 7a–7c ustawy o finansowym wsparciu ....

Zmiana 15: art. 7e

W **art. 13 pkt 15 projektu ustawy** zmiana **art. 7e ustawy o finansowym wsparciu ...** polega na likwidacji zasady, zgodnie z którą lokale mieszkalne utworzone przez inwestora prywatnego przy wykorzystaniu nowego instrumentu wsparcia gmin (grant na partycypację) muszą być użytkowane docelowo na zasadach najmu – pomimo, że objęty rekompensatą okres świadczenia usługi wynajmu mieszkań na warunkach niższego czynszu wynosi 15 lat. W to miejsce proponuje się wprowadzenie warunku, że mieszkania takie nie mogą być wyodrębnione na własność wcześniej, niż po upływie 15 lat licząc od dnia rozliczenia kosztów przedsięwzięcia.

Zmiana 16: w zakresie art. 13

Zmiany zaproponowane w **art. 13 pkt 16 lit. a i b projektu ustawy** dotyczą zwiększenia intensywności wsparcia samorządów gminnych realizujących przedsięwzięcia w ramach programu BSK (modyfikacja art. 13 ust. 1 i 1a *ustawy o finansowym wsparciu...*). W celu zwiększenia atrakcyjności programu BSK oraz mając na uwadze zmianę sytuacji ekonomicznej beneficjentów wsparcia spowodowaną wzrostem cen materiałów budowlanych, kosztów zatrudnienia pracowników i tym samym realizacji przewidzianych w *ustawie o finansowym wsparciu...* przedsięwzięć – zaproponowano podniesienie progów wysokości udzielanego wsparcia z Funduszu Dopłat na poszczególne przedsięwzięcia. Zakres planowanego wzrostu dofinansowania przedstawia poniższa tabela:

<b>Aktualna wysokość wsparcia</b>	<b>Rodzaj przedsięwzięcia</b>	<b>Proponowana wysokość wsparcia</b>
<b>35%</b>	<b>Budowa budynku komunalnego</b>	<b>50%</b>
	<b>Zakup lokali mieszkalnych (z przeznaczeniem na komunalne)</b>	

45%	Remont zasobu komunalnego (niemieszkalnego/wyłączonego z użytkowania)	50%
	Budowa zasobu quasi komunalnego (w TBS)	
	Noclegownie, schroniska dla osób bezdomnych, ogrzewalnie	
50%	Zakup byłych mieszkań zakładowych	50%
	Remont budynku we współpracy z TBS, z przeznaczeniem na zasób quasi komunalny	
55%	Remont noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni	60%

Zmiana w **art. 13 pkt 16 lit. a projektu ustawy** dotyczy również **art. 13 ust. 1 pkt 1 ustawy o finansowym wsparciu...**, w którym określona została maksymalna wysokość finansowego wsparcia, jaka może zostać udzielona na realizację przedsięwzięcia polegającego na tworzeniu lokali mieszkalnych na podstawie art. 5 ustawy o finansowym wsparciu.... Proponuje się podwyższenie finansowego wsparcia dla gmin partycypujących w kosztach budowy na podstawie umowy zawartej pomiędzy JST a inwestorem (w tym TBS) z 20% do maksymalnie nawet 35% kosztów inwestycji bezzwrotnego wsparcia z Funduszu Dopłat.

Podstawową zasadą będzie udzielanie finansowego wsparcia na realizację przedsięwzięcia na podstawie art. 5 ustawy o finansowym wsparciu ... w wysokości nie przekraczającej 25% kosztów przedsięwzięcia. Ponadto, wprowadza się możliwość uzyskania zwiększonego wsparcia (maksymalnie do 35% kosztów przedsięwzięcia), przy czym udział gminy albo związku gminnego będzie pokrywany do wysokości odpowiadającej wartości gruntu inwestora, na którym realizowane będzie przedsięwzięcie.

Analogiczna zmiana została wprowadzona również w **art. 13 pkt 16 lit. b projektu ustawy** i dotyczy **art. 13 ust. 1a pkt 1 ustawy o finansowym wsparciu...**, który reguluje sytuację, gdy dane przedsięwzięcie obejmuje koszty, do których mają zastosowanie różne limity wysokości finansowego wsparcia.

W **art. 13 pkt 16 lit. e projektu ustawy**, w zakresie dodanego do **art. 13 ust. 5 ustawy o finansowym wsparciu...**, zaproponowano, aby w przypadku przedsięwzięć realizowanych przy udziale premii

**remontowej (dodany art. 3 ust. 4)** wysokość finansowego wsparcia była dodatkowo podwyższana o 10 pkt procentowych, jeżeli budynek jest wpisany do rejestru zabytków lub znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków. Związane jest to z faktem, że przedsięwzięcia remontowe w takich budynkach wymagają dodatkowych nakładów wynikających z zaleceń konserwatora. Najczęściej remontu takiego budynku nie można zrealizować tradycyjnym sposobem i należy zastosować inne, bardziej kosztowne techniki, wymagające również zatrudnienia wyspecjalizowanych firm budowlanych, których usługi są droższe.

Zmiany zaproponowane w **art. 13 pkt 16 lit. c i d** związane są z uchyleniem ust. 2 w art. 13 *ustawy o finansowym wsparciu...*, w którym uregulowana została kwestia maksymalnej wysokości finansowego wsparcia na przedsięwzięcie realizowane przez beneficjenta wsparcia w porozumieniu z towarzystwem budownictwa społecznego. W obecnym stanie prawnym wysokość wsparcia w takim przypadku nie może przekroczyć połowy udziału gminy, związku międzygminnego albo powiatu w kosztach przedsięwzięcia. W niniejszym projekcie ustawy zaproponowano rezygnację z powyższego ograniczenia.

#### Zmiana 17: art. 14

W **art. 13 pkt 17 projektu ustawy** zawarta została zmiana dotycząca poszerzenia katalogu kosztów kwalifikowanych przedsięwzięć realizowanych przy udziale finansowego wsparcia. Zmiana w **art. 13 pkt 17 lit. a projektu ustawy** w zakresie **art. 14 pkt 1 lit. a tiret drugie ustawy o finansowym wsparciu...** polega na zastąpieniu wyrazów „place postojowe” wyrazami „stanowiska postojowe”. Ma to na celu zapewnienie spójności przepisów ustawy z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065), w którym od dnia 1 stycznia 2018 r. ujednotwiono nazewnictwo poprzez wprowadzenie pojęcia parkingu oraz zrezygnowano z pojęcia „miejsce postojowe”.

Dodatkowo do katalogu kosztów kwalifikowanych zaproponowano zaliczyć koszt wykonania garaży dla samochodów osobowych oraz koszty wykonania niezbędnego uzbrojenia terenu (**art. 13 pkt 17 lit. b projektu ustawy**).

Co do objęcia kosztami kwalifikowanymi koszt wykonania garaży, pozwoli to na objęcie finansowym wsparciem inwestycji, w których ze względu na brak wystarczającego miejsca projektowane są garaże podziemne. Takie sytuacje są bardzo częstym zjawiskiem szczególnie na terenach miejskich.

Powyższe zmiany stanowią jednocześnie ujednoczenie katalogu kosztów kwalifikowanych z katalogiem kosztów w programie społecznego budownictwa czynszowego realizowanego na podstawie przepisów *ustawy. o niektórych formach...* Na konieczność taką wskazywał BGK, jak

również beneficjenci obu programów, z których wsparcie po zmianach wprowadzonych ustawą z dnia 22 marca 2018 r. *o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw*, może być łączone w ramach jednego przedsięwzięcia inwestycyjnego.

#### Zmiana 18: w zakresie art. 15 ust. 3

**Art. 13 pkt 18 projektu ustawy** wprowadza zmiany w zakresie **art. 15 ust. 3 ustawy o finansowym wsparciu...**, mające na celu ujednoczenie terminologii dotyczącej placówek udzielających schronienia osobom bezdomnym. Zmiana została wprowadzona na etapie uzgodnień międzyresortowych. Uwagę zgłosił Minister Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej. Zaproponowano, aby w obowiązującej *ustawie o finansowym wsparciu...* zastąpić w zakresie noclegowni sformułowania „sypialnia” – „pomieszczeniem noclegowym” oraz stosowanie terminu „pomieszczenie mieszkalne” lub „pomieszczenia mieszkalne” wyłącznie w odniesieniu do schronisk dla osób bezdomnych – zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 27 kwietnia 2018 r. w sprawie minimalnych standardów noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, schronisk dla osób bezdomnych z usługami opiekuńczymi i ogrzewalni (Dz. U. poz. 896). Powyższe wynika bowiem ze specyfiki działalności prowadzonej przez ww. placówki i zostało uregulowane w przywołanym rozporządzeniu.

Analogiczną zmianą objęto w art. 13 w pkt 7 w lit. a projektowanej ustawy w zmienianym art. 4 ust. 1 *ustawy o finansowym wsparciu...*

#### Zmiana 19: w zakresie art. 16

**Art. 13 pkt 19 lit. a projektu ustawy** wprowadza zmiany w zakresie **art. 16 ust. 1 i 1a ustawy o finansowym wsparciu...**, mające na celu umożliwienie dofinansowania przedsięwzięć rozpoczętych, ale nie zakończonych przed dniem złożenia do BGK wniosku o finansowe wsparcie. Wprowadzenie ww. modyfikacji umożliwi uzyskanie finansowego wsparcia na inwestycje, które zostały rozpoczęte ze względu na upływający termin wygaśnięcia decyzji o pozwoleniu na budowę. Podjęcie robót budowlanych przed zawarciem umowy pomiędzy gminą a BGK skutkowało brakiem możliwości ubiegania się o finansowe wsparcie, co stanowiło barierę dla potencjalnych beneficjentów programu BSK.

Natomiast w przypadku przedsięwzięć polegających na kupnie lokali mieszkalnych, finansowe wsparcie będzie mogło być udzielone na przedsięwzięcie zakończone, jeżeli wniosek o finansowe wsparcie zostanie złożony przez beneficjenta wsparcia przed upływem 12 miesięcy od dnia rozpoczęcia przedsięwzięcia.

W **art. 13 pkt 19 lit. b projektu ustawy** proponuje się zmiany w zakresie **art. 16 ust. 3 ustawy o finansowym wsparciu...**, dotyczące ujednoczenia terminu realizacji przedsięwzięcia dla wszystkich beneficjentów wsparcia. Obecnie termin na zakończenie realizacji przedsięwzięcia co do zasady wynosi 24 miesiące. Termin 36 miesięcy obowiązuje wyłącznie organizacje pożytku publicznego, ze względu na fakt, że dla organizacji opierających się w dużej mierze na wolontariacie, termin 24 miesięcy był terminem za krótkim, tym samym organizacje te często rezygnowały z realizacji przedsięwzięć w ramach programu BSK. BGK, jak również beneficjenci wsparcia, wskazują jednak, że termin ten powinien być wydłużony dla wszystkich beneficjentów wsparcia. Jest to szczególnie istotne w przypadku inwestycji wieloetapowych/wielobudynkowych. Zaproponowana zmiana powinna przyczynić się do zwiększenia zainteresowania programem przez wszystkich jego beneficjentów.

#### Zmiana 20: art. 17

Z kolei zmiana w **art. 13 pkt 20 lit. a projektu ustawy** wprowadzająca modyfikację do **art. 17 ust. 3 ustawy o finansowym wsparciu...** i dotyczy zmiany obecnie obowiązującej zasady uruchomienia środków wsparcia dla JST z Funduszu Dopłat. Aktualnie grant refinansuje wydatki już poniesione przez gminę w ramach partycypacji w kosztach budowy, wymagając uprzednio zapewnienia odpowiednich środków w budżecie JST. Projekt przewiduje, że grant z FD będzie bezpośrednio finansował część/całość (różne przypadki wchodzą w grę) partycypacji JST, tj. będzie uruchamiany bezpośrednio pokrywając koszt budowy.

Projektodawca przewidział również sankcje na wypadek, gdy finansowe wsparcie nie zostanie wykorzystane zgodnie z celem, na jaki zostało przekazane zmiana w **art. 13 pkt 20 lit. b projektu ustawy** dodająca **art. 17 ust. 4 ustawy o finansowym wsparciu...**

Finansowe wsparcie będzie podlegało zwrotowi w przypadku, gdy beneficjent świadczenia (gmina) w ciągu 6 lat od otrzymania wsparcia nie przekaże go na rzecz inwestora, a także w sytuacji niezakończenia przez inwestora przedsięwzięcia, odpowiednio w ciągu 5 lat od dnia przekazania finansowego wsparcia na rachunek beneficjenta (budowa budynku) i 2 lat (remont lub przebudowa budynku niemieszkalnego przeznaczonego na pobyt ludzi albo jego części, a także zmiana sposobu użytkowania budynku albo części budynku, wymagająca dokonania remontu lub przebudowy).

#### Zmiana 21: art. 21 ust. 6 pkt 1

W **art. 13 pkt 21 projektu ustawy** proponuje się zmianę w zakresie **art. 21 ust. 6 pkt 1 ustawy o finansowym wsparciu...** Zmiana dotyczy złagodzenia rygorów dotyczących utrzymania zasobu utworzonego przy udziale finansowego wsparcia.

W przedłożonym projekcie zaproponowano, by przepis art. 21 ust. 6 *ustawy o finansowym wsparciu...* nakazywał utrzymanie powstałych lokali nie w odniesieniu do liczby lokali, lecz do łącznej powierzchni użytkowej utworzonej przy wykorzystaniu finansowego wsparcia. Część lokali utworzonych z udziałem finansowego wsparcia obecnie stanowi już zasób substandardowy, w którym nikt nie chce zamieszkać, pomimo licznej kolejki oczekujących na lokal z mieszkaniowego zasobu gminy. Lokale takie wymagają nie tylko gruntownego remontu, ale również przebudowy i wyposażenia w odpowiednie węzły sanitarne. Zaproponowane rozwiązanie pozwoli dotychczasowym beneficjentom programu BSK na podniesienie standardu utworzonych lokali i przyczyni się do rozładowania kolejki oczekujących m.in. na najem socjalny.

#### Zmiana 22: w zakresie art. 22

W **art. 13 pkt 22 projektu ustawy** wprowadza się zmiany w zakresie art. 22 *ustawy o finansowym wsparciu...*, mające na celu dostosowanie treści przepisu do zmian zaproponowanych w niniejszym projekcie. W obecnym stanie prawnym regulacja zawarta w art. 22 wiąże się z art. 7, który wyklucza możliwości współfinansowania tych samych kosztów przedsięwzięcia środkami finansowego wsparcia i środkami UE. Przedmiotowy projekt w dodanym art. 7 ust. 2 doprecyzowuje, że finansowe wsparcie nie może być udzielone na pokrycie tych kosztów przedsięwzięcia, które są już finansowane kredytem, o którym mowa w art. 7 *ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów*. W związku z powyższym w art. 22 zaproponowano zredagowanie przepisu, w ten sposób, aby regulował on także sankcje w przypadku przedsięwzięć współfinansowanych z kredytu, o którym mowa w art. 7 *ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów*, tj. zwrot finansowego wsparcia w przypadku wykorzystania niezgodnie z art. 7 ust. 2 *ustawy o finansowym wsparciu...*

#### **Art. 14 – Zmiany w ustawie o wspieraniu termomodernizacji i remontów**

Zmiana w **art. 14 projektu ustawy** dotyczy **art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów**. Proponuje się umożliwienie TBS-om ubiegania się o dodatkowe finansowe wsparcie w utrzymaniu ich zasobów mieszkaniowych wybudowanych z udziałem lokatorów będących stroną umowy partycypacji w kosztach budowy mieszkań. Proponuje się, aby wsparcie to miało formę **tzw. premii remontowej** na spłatę części kredytu zaciągniętego na realizację przedsięwzięcia remontowego, udzielanej na zasadach określonych w *ustawie o wspieraniu termomodernizacji i remontów*. TBSy będą mogły ubiegać się o ww. premię dla budynków, których użytkowanie rozpoczęło co najmniej 25 lat przed dniem złożenia wniosku o przyznanie premii (co do zasady obecnie możliwość taka istnieje pod warunkiem, że użytkowanie budynku rozpoczęło się przed 14 sierpnia 1961 r. – natomiast pierwsze towarzystwa budownictwa społecznego zostały powołane *ustawą o niektórych formach...*).

Przy czym, zgodnie z ustawą o zmianie ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów, uchwaloną w dniu 23 stycznia br., premia remontowa przysługuje, jeżeli kwota kredytu zaciągniętego na realizację przedsięwzięcia remontowego stanowi co najmniej 50% kosztów przedsięwzięcia remontowego, natomiast jej wysokość stanowi 15% kosztów przedsięwzięcia remontowego.

**Art. 15 – Zmiany w ustawie o Agencji Mienia Wojskowego, Art. 16 – Zmiany w ustawie o wsparciu kredytobiorców, którzy zaciągnęli kredyt mieszkaniowy i znajdują się w trudnej sytuacji finansowej, Art. 17 – Zmiany w ustawie o rewitalizacji, Art. 19 – Zmiany w ustawie o służbie ochrony państwa**

Zmiany w ww. ustawach są konsekwencją wprowadzenia do *ustawy o niektórych formach... nazewnictwa „społeczna inicjatywa mieszkaniowa”* bardziej oddającego charakter podmiotów, których działalność skupia się na tworzeniu zasobu mieszkaniowego w segmencie budownictwa społecznego.

**Art. 18 – Zmiany w ustawie o Krajowym Zasobie Nieruchomości**

Głównym celem nowelizacji *ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości* jest rozszerzenie możliwości działania podejmowanego przez KZN w ramach gospodarowania Zasobem, o tworzenie i przystępowanie do istniejących towarzystw budownictwa społecznego. Dotychczasowe regulacje nie przewidywały tej formy działania KZN. Z uwagi na fakt, że jednym z podstawowych zadań KZN jest podejmowanie działań w celu realizacji inwestycji mieszkaniowych, w tym mieszkań na wynajem, zasadnym jest wprowadzenie możliwości tworzenia przez KZN towarzystw budownictwa społecznego lub przystępowania do już istniejących.

Dodatkowo w nowelizacji przewiduje się utworzenie Funduszu Rozwoju Społecznego Budownictwa Czynszowego. Celem Funduszu jest zabezpieczenie środków finansowych, które będą przeznaczone wyłącznie na: tworzenie przez KZN towarzystw budownictwa społecznego lub obejmowanie udziałów w towarzystwach budownictwa społecznego.

Pozostałe zmiany w przepisach ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości mają na celu doprecyzowanie regulacji dotyczących funkcjonowania Krajowego Zasobu Nieruchomości, których stosowanie w praktyce powodowało problemy w realizacji zadań inwestycyjnych przez Krajowy Zasób Nieruchomości.

Zmiany 1, 2, 7, 8, 9: art. 1 pkt 1 lit. a, art. 3 ust. 1 pkt 12, art. 10 w ust. 5, art. 12 ust. 1 dodawany się pkt 2a, art. 27 ust. 1 pkt 4

Proponuje się wprowadzenie przepisów mających na celu objęcie przepisami zmienianej ustawy

nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa a zarządzanych przez Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe. Rozwiązanie takie stanowi powrót do pierwotnego brzmienia ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości. Projektowana zmiana ma na celu zapewnienie Krajowemu Zasobowi Nieruchomości koniecznego dostępu do gruntów Skarbu Państwa w celu ich wykorzystania pod budownictwo społeczne.

#### Zmiana 3: art. 4

Przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości, dotyczące tworzenia spółek Skarbu Państwa w celu realizacji inwestycji mieszkaniowych lub uzbrojenia technicznego, wprowadzone w wyniku nowelizacji ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości, która weszła w życie 15 sierpnia 2019 r., rodzą liczne wątpliwości interpretacyjne. Dotyczą one wykładni art. 7 ust. 1 ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości i relacji tego przepisu do przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym. Literalne brzmienie art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości nie wyjaśnia kwestii reprezentacji Skarbu Państwa przy tworzeniu spółki celowej na podstawie tego przepisu. Aktualnie obowiązujący art. 7 ust. 1 ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości, wyraźnie stanowi, że określona w nim, a dokonywana przez KZN czynność ma polegać na „złożeniu w imieniu Skarbu Państwa oświadczenia woli o utworzeniu spółki”. KZN nie występuje zatem w procesie utworzenia spółki celowej we własnym imieniu, wobec czego nie jest założycielem (wspólnikiem) tej spółki. Przy dokonywaniu czynności założycielskich działa jako reprezentant Skarbu Państwa, umocowany do działania na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości (reprezentacja ustawowa). Posłużenie się w art. 7 ust. 1 ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości sformułowaniem „w imieniu Skarbu Państwa” nie pozwala przyjąć, że w procesie tworzenia spółki celowej KZN działa jako zastępca pośredni albo jako innego rodzaju powiernik Skarbu Państwa, gdyż istotą tych instytucji jest działanie przez określony podmiot (powiernika, zastępcę pośredniego) w imieniu własnym, ale na rachunek (na rzecz) innej osoby. Względy systemowe przemawiają jednak za takim rozumieniem art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości, zgodnie z którym utworzenie spółki celowej w omawianym przypadku następuje w wyniku złożenia jednego oświadczenia woli w formie aktu założycielskiego (art. 4 § 2 k.s.h.), w konsekwencji czego dochodzi do zawiązania jednoosobowej spółki kapitałowej Skarbu Państwa. Przepisy ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości powinny regulować to w sposób jednoznaczny. W tym celu znowelizowano brzmienie **art. 4 ust. 4a** ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości poprzez jednoznaczne przesądzenie, że w przypadku wniesienia przez KZN nieruchomości aportem do spółki celowej o której mowa w art. 7 ust. 1 ustawy lub towarzystwa budownictwa społecznego, prawa z udziałów i akcji należących do Skarbu Państwa wykonuje KZN, o ile Rada Ministrów nie powierzy ich wykonywania innemu, wskazanemu podmiotowi, o którym



mowa w art. 9 pkt 1, 3 i 5 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych.

#### Zmiana 4: art. 5 ust. 1 pkt 5

Zmiana wprowadzana jest z uwagi na konieczność uwzględnienia zadania KZN polegającego na wspieraniu rozwoju społecznego budownictwa czynszowego i komunalnego, w ramach którego przedsięwzięcie budowlane realizowane jest przez towarzystwo budownictwa społecznego, którego udziałowcem jest jednostka samorządu terytorialnego lub skarb państwa, lub przedsięwzięcia budowlanego realizowanego przy wsparciu środkami publicznymi.

#### Zmiana 5: art. 7 ust. 1

Zmiana **art. 7 ust. 1** jest wynikiem analizy działalności KZN. W ramach dotychczasowej działalności KZN nawiązał współpracę z kilkoma podmiotami, tytułem przykładu Polskie Domy Drewniane Spółka Akcyjna, które nie mieszczą w katalogu określonym w art. 7 ust. 1 ustawy o KZN. Podmioty te są bowiem spółkami z większościovym udziałem państwowych osób prawnych. Mając na względzie powyższe **konieczna jest modyfikacja katalogu podmiotów zawartego w ust. 1 art. 7 ustawy**. Ponadto, w celu wykluczenia wątpliwości interpretacyjnych w **ust. 1 pkt 1** doprecyzowano, że KZN może tworzyć spółki celowe ze Skarbem Państwa w formie jednoosobowej spółki kapitałowej z udziałem Skarbu Państwa. Biorąc pod uwagę wątpliwości interpretacyjne dotyczące utworzenia przez KZN spółki celowej ze Skarbem Państwa stosownie do dyspozycji **art. 7 ust. 1 pkt 1** ustawy o KZN, który interpretowano w ten sposób, że w istocie chodzi o utworzenie jednoosobowej spółki kapitałowej z udziałem Skarbu Państwa, proponuje się jednoznaczne doprecyzowanie, że KZN może tworzyć spółki celowe ze Skarbem Państwa w formie jednoosobowej spółki kapitałowej z udziałem Skarbu Państwa.

#### Zmiana 6: art. 7a

W dodawanym **art. 7a** ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości poszerzono katalog podmiotów, które może tworzyć Krajowy Zasób Nieruchomości lub do nich przystępować o towarzystwa budownictwa społecznego. Przewiduje się, że Krajowy Zasób Nieruchomości będzie mógł, za zgodą ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa tworzyć towarzystwo budownictwa społecznego, w formach, o których mowa w art. 23 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. z 2019 r. poz. 2195) albo przystępować do tych towarzystw budownictwa społecznego. Jednocześnie w projekcie nowelizacji zaproponowano, że członek Rady Nadzorczej, który będzie reprezentował KZN, otrzyma wynagrodzenie wypłacane przez KZN. Przedmiotowa regulacja ma na celu nieobciążanie TBS wynagrodzeniem członka Rady Nadzorczej,

który będzie reprezentował KZN. Wskazać przy tym należy, że nie przewidziano tu ograniczenia z art. 7, przewidującego obejmowanie udziałów w spółkach celowych tylko w zamian za wkłady niepieniężne. W przypadku tworzenia przez KZN TBS lub przystępowania przez KZN do już istniejącego TBS objęcia udziałów będzie mogło następować zarówno za wkład niepieniężny (nieruchomość należąca do Zasobu KZN) jak i wkłady pieniężne – pochodzące z Funduszu.

#### Zmiana 10: art. 32

W **ust. 1** proponuje się, aby Rada Nadzorcza składała się z 6 członków.

#### Zmiana 11: art. 33 ust. 1 pkt 1

Wieloletnia strategia działania KZN w swojej treści zawiera szereg kierunków działań, mających na celu takie ukierunkowanie działalności państwowej osoby prawnej, aby swoje zadania realizować w sposób płynny i uporządkowany. Jednocześnie strategia musi uwzględniać system monitoringu, oceny, ewaluacji oraz sposób wprowadzania modyfikacji w reakcji na zmiany w otoczeniu. Obecny zapis obliguje Prezesa KZN, aby raz na 5 lat przedstawił do zatwierdzenia projekt strategii. Brak możliwości wprowadzania zmian spowoduje po pewnym czasie dezaktualizację jej treści, mając jednocześnie na względzie obszar działalności KZN i dynamiczne zmiany na rynku nieruchomości, zmiany społeczno-gospodarcze, a także zmiany w obszarze prawnym. W związku z powyższym konieczne jest uchylenie wymogu zatwierdzania strategii działania KZN raz na 5 lat.

#### Zmiana 12: art. 35

Zaproponowana zmiana **pkt 2 w art. 35** ustawy o KZN ma na celu usprawnienie procesu nietrwałego rozdysponowania nieruchomości wchodzących w skład Zasobu, w szczególności w zakresie ich bieżącego gospodarowania, w tym możliwości szybkiego reagowania KZN wykonującego uprawnienia właściciela w przypadku udostępniania terenu pod budowę infrastruktury technicznej (w tym inwestycji celu publicznego).

W związku z umożliwieniem KZN tworzenia albo przystępowania do istniejących już TBS, konieczne jest uzupełnienie katalogu czynności wymagających pisemnej zgody ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa o: tworzenie przez KZN towarzystw budownictwa społecznego; obejmowanie udziałów w towarzystwach budownictwa społecznego (dodawane **pkt 9–10 w art. 35**).

#### Zmiana 13: art. 36 ust. 1

Projektowana zmiana dotyczy wyeliminowania nadmiarowego obowiązku opiniowania przez Radę

Nadzorcą KZN kandydata na Prezesa (**zmiana art. 36 ust. 1**), bowiem **zgodnie z art. 37 ust. 8** – w toku naboru Rada Nadzorcza wyłania nie więcej niż 3 kandydatów, których przedstawia ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w celu dokonania wyboru jednego kandydata. Tym samym, ponowne opiniowanie przez Radę Nadzorczą KZN kandydata na Prezesa (który został wcześniej wyłoniony przez Radę Nadzorczą jako 1 z maksymalnie 3 kandydatów), wydaje się nieuzasadnione.

#### Zmiana 14: art. 37 ust. pkt 6

Projektowana zmiana związana jest z interpretacją pojęcia staż pracy (**art. 37 ust. 1 pkt 6**). O ile w przepisach prawa nie ma mowy wprost o stażu pracy w rozumieniu przepisów prawa pracy, dopuszczalne jest przyjęcie szerszej wykładni pojęcia staż pracy i zaliczanie do niego także doświadczenia zdobytego np. na podstawie umów cywilnoprawnych, a w konsekwencji nie dyskryminowanie osób świadczących swoje usługi w ramach innych rodzajów działalności/umów niż umowy o pracę. W związku z powyższym **zaproponowano zmianę art. 37 ust. 1 pkt 6**, która doprecyzowuje wymóg posiadania stażu pracy również rozumiany jako doświadczenie zdobyte na podstawie umów cywilnoprawnych.

#### Zmiana 15 i 19: art. 43 ust. 2 pkt 3a i art. 48

W art. 48 ust. 1 po pkt 3 dodaje się pkt 4 o utworzeniu kolejnego funduszu KZN. W nowelizacji ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości przewiduje się rozszerzenie możliwości działania podejmowanego przez KZN w ramach gospodarowania Zasobem, o tworzenie i przystępowanie do istniejących towarzystw budownictwa społecznego. KZN będzie mógł wносить do TBS grunty. Jednakże z uwagi na fakt, że samo pozyskanie gruntu może być niewystarczające i nie zapewni źródeł finansowania, w projekcie przewidziano utworzenie w ramach KZN specjalnego funduszu – Funduszu Rozwoju Społecznego Budownictwa Czynszowego.

Głównym źródłem przychodów Funduszu (**art. 48 ust. 5a**) będą wpłaty KZN pochodzące z tytułu sprzedaży, oddawania w użytkowanie wieczyste lub dzierżawy nieruchomości wchodzących w skład Zasobu. KZN będzie zobowiązany przeznaczyć 60% przychodu z tych transakcji na Fundusz, zaś 20% w przypadku zbycia nieruchomości, o których mowa w art. 46 ust. 1 pkt 4 i pkt 8.

W związku z wprowadzeniem specjalnego funduszu – Funduszu Rozwoju Społecznego Budownictwa Czynszowego, w art. 43 ust. 2, po pkt 3 dodaje się pkt 3a określający obowiązek wyodrębnienia w rocznym planie finansowym KZN również środków zgromadzonych na Funduszu Społecznego Budownictwa Czynszowego.

#### Zmiana 16: art. 44

W projekcie nowelizacji zrezygnowano z regulowania na poziomie rozporządzenia szczegółowych kwestii związanych z prowadzeniem gospodarki finansowej przez KZN. Zauważyć należy, że większość kwestii związanych ze sporządzaniem projektu planu finansowego, jego modyfikacją oraz późniejszym opracowaniem sprawozdań finansowych jest już uregulowana na poziomie ustawy. W instytucjach podobnych do KZN w całości uregulowano kwestię prowadzenia gospodarki finansowej na poziomie ustawowym (ustawa z dnia 30 kwietnia 2010 r. o Narodowym Centrum Badań i Rozwoju (Dz. U. z 2019 r. poz. 1770 i 2020 oraz z 2020 r. poz. 284 i 695); ustawa z dnia 10 lutego 2017 r. o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa (Dz. U. z 2020 r. poz. 481)). Mając na względzie, że zasadnicza część regulacji dotyczących prowadzenia gospodarki finansowej jest już uregulowana w ustawie o Krajowym Zasobie Nieruchomości zasadnym jest przeniesienie pozostałych regulacji zawartych w rozporządzeniu wydanym na podstawie art. 50 do ustawy i uregulowanie całości gospodarki finansowej KZN na poziomie ustawowym, jak ma to miejsce w przypadku innych podmiotów państwowych. Obowiązujące przepisy **art. 44** ustawy dotyczące opracowywania rocznego planu finansowego KZN uzupełniono o dotychczasowe regulacje dotyczące opiniowania przez Radę Nadzorczą projektu rocznego planu finansowego KZN.

#### Zmiana 17: art. 45

W **art. 45** dodano **ust. 3–11** określające obowiązkową zawartość kwartalnego sprawozdania finansowego oraz sposób ich wskazania.

#### Zmiana 18: art. 46

Zmiana w art. 46 ust. 1 pkt 1 doprecyzowano, że źródłem przychodów KZN mogą być dotacje celowe z budżetu państwa, które mogą być udzielane do wysokości określonej corocznie w ustawie budżetowej i przeznaczone wyłącznie na pokrycie kosztów związanych bezpośrednio z wnoszeniem nieruchomości wchodzących w skład Zasobu jako aport do spółek, o których mowa w art. 7 ust. 1 oraz do towarzystw budownictwa społecznego, w tym kosztów podatku od towarów i usług ponoszonych w związku z tym wnoszeniem.

Zmiany w **art. 46 ust. 2 pkt 1 i 2** mają charakter dostosowujący, wynikający z uchylecia art. 62a.

#### Zmiana 20: art. 49

Celem Funduszu jest zabezpieczenie środków finansowych, które będą przeznaczone wyłącznie na rozwój tworzenia przez KZN spółek, o których mowa w art. 7 ust. 1, oraz tworzenia i przystępowania

do towarzystw budownictwa społecznego (**art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. ba**) lub obejmowania udziałów w towarzystwach budownictwa społecznego. (**art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. aa**) Należy podkreślić, że celem Funduszu, jest tylko zapewnienie środków finansowych na tworzenie spółek, o których mowa w art. 7 ust. 1 oraz TBS i przystępowanie przez KZN do TBS. Ze środków Funduszu nie może być finansowana więc pozostała działalność KZN, w tym także w zakresie budownictwa mieszkaniowego prowadzona przez KZN w innych formach.

#### Zmiana 21: art. 49b

W dodawanym art. 49b ust. 1 wskazano, że KZN może zaciągać zobowiązania do wysokości środków ujętych w planie finansowym KZN.

W projektowanym ust. 2 wskazano zasady jakimi musi kierować się KZN przy gospodarowaniu środkami finansowymi.

#### Zmiana 22: art. 50

W projekcie nowelizacji zrezygnowano z regulowania na poziomie rozporządzenia szczegółowych kwestii związanych z prowadzeniem gospodarki finansowej przez KZN. Zauważyć należy, że większość kwestii związanych ze sporządzaniem projektu planu finansowego, jego modyfikacją oraz późniejszym opracowaniem sprawozdań finansowych jest już uregulowana na poziomie ustawy. W instytucjach podobnych do KZN w całości uregulowano kwestię prowadzenia gospodarki finansowej na poziomie ustawowych (ustawa z dnia 30 kwietnia 2010 r. o Narodowym Centrum Badań i Rozwoju – Dz. U. z 2019 r. poz. 1770; ustawa z dnia 10 lutego 2017 r. o Krajowym Ośrodku Wpływu Rolnictwa – Dz. U. z 2018 r. poz. 1154, z późn. zm.). Mając na względzie, że zasadnicza część regulacji dotyczącej prowadzenia gospodarki finansowej jest już uregulowana w ustawie o Krajowym Zasobie Nieruchomości zasadnym jest przeniesienie pozostałych regulacji zawartych w rozporządzeniu wydanym na podstawie art. 50 do ustawy i uregulowanie całości gospodarki finansowej KZN na poziomie ustawowym, jak ma to miejsce w przypadku innych podmiotów państwowych. W związku z powyższym w projekcie uchylono upoważnienie ustawowe dla Rady Ministrów do określenia w drodze rozporządzenia szczegółowego sposobu prowadzenia gospodarki finansowej KZN oraz gospodarki finansowej Zasobu.

#### Zmiana 23: art. 51

W projektowanym brzmieniu **art. 51** ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości (nowe **ust. 5 i 6**) dookreślono treść wniosku i katalog dokumentów, jakie muszą być przedłożone przez KZN w przypadku wystąpienia o zgodę ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i

zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, na sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości wchodzących w skład Zasobu. W praktyce stosowania tych przepisów związanych z nadzorem sprawowanym przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa nad KZN i udzielania zgody na zawieranie przez KZN konkretnych umów, powstała konieczność dookreślenia minimalnej zawartości wniosku przedkładanego ministrowi oraz dokumentów pozwalających na ocenę zasadności wniosku. Katalog dokumentów określony w **art. 51 ust. 5** ma charakter otwarty, w celu umożliwienia wystąpienia przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa o przedłożenie także innych dokumentów, które w jego ocenie będą konieczne do wydania zgody na dokonanie przez KZN konkretnych czynności prawnych.

#### Zmiana 24: art. 51a ust. 3

Zmodyfikowano brzmienie **art. 51a ust. 3**, w celu wykluczenia wątpliwości interpretacyjnych związanych z katalogiem nieruchomości, które mogą być zbyte przez KZN za zgodą Ministra w trybie bezprzetargowym. W punktach wskazano, że zgoda ta może być udzielona tylko i wyłącznie na zbycie nieruchomości: 1) pod budownictwo mieszkaniowe, 2) na realizację uzbrojenia technicznego, albo 3) na cele publiczne związane z budownictwem mieszkaniowym.

#### Zmiana 25: art. 52b

W dodawanym **art. 52b** określono podobnie, jak ma to miejsce w przypadku umowy spółki celowej, podstawowe elementy umowy utworzenia przez KZN towarzystwa budownictwa społecznego albo objęcia udziałów w istniejącym towarzystwie budownictwa społecznego. Umowa taka będzie określała w szczególności: oznaczenie nieruchomości w której KZN jako aport do spółki; planowaną liczbę lokali mieszkalnych, które zostaną utworzone w wyniku realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego; planowaną liczbę lokali mieszkalnych, które zostaną utworzone w wyniku realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, których pierwszymi najemcami będą osoby wychowujące przynajmniej jedno własne lub przysposobione dziecko, o którym mowa w art. 7 ust. 1a ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (Dz.U. z 2019 r. poz. 1116); planowaną liczbę lokali mieszkalnych, które zostaną utworzone w wyniku realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, których pierwszymi najemcami będą osoby starsze w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2015 r. o osobach starszych; cel spółki związany z realizacją inwestycji mieszkaniowej lub uzbrojenia technicznego; zobowiązanie towarzystwa budownictwa społecznego do wykorzystania nieruchomości będącej przedmiotem aportu na cel związany z realizacją inwestycji mieszkaniowej, w której co najmniej

80% powierzchni użytkowej nieruchomości będą służyły mieszkaniowo; termin realizacji inwestycji mieszkaniowej lub ubrojonej; po fowioi przewidują ograniczenia w zbyciu nieruchomości wnoszonej jako aport do towarzystw budownictwa społecznego.

#### Zmiana 26: art. 62a

W projekcie nowelizacji uchylono art. 62a, który przewidywał, że w przypadku zbycia przez KZN nieruchomości przekazanej do Zasobu przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa lub Agencję Mienia Wojskowego, KZN wypłaca tym podmiotom rekompensatę w wysokości odpowiadającej 90% dochodu uzyskanego przez KZN ze zbycia tej nieruchomości. W związku z wprowadzeniem regulacji przewidującej przekazanie przez KZN 80% przychodów ze sprzedaży, oddanie w użytkowanie wieczyste lub dzierżawę nieruchomości będących z Zasobie, niezasadnym jest dalsze utrzymanie regulacji przewidującej przekazywanie 90% uzyskanego w ten sposób dochodu do Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa lub Agencji Mienia Wojskowego. Zauważyć bowiem trzeba, że środki pozyskane przez KZN w ramach gospodarowania Zasobem powinny być przeznaczone na cele mieszkaniowe, w tym przede wszystkim na rozwój budownictwa pod wynajem. Zadanie to nie jest realizowane w przypadku gdy środki te są przekazywane do Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa lub Agencji Mienia Wojskowego.

#### Zmiana 27: art. 133

W związku ze zmianą sposobu finansowania funkcjonowania Krajowego Zasobu Nieruchomości, który ma być finansowany z dotacji pochodzącej z budżetu państwa, konieczne jest uchylenia art. 133, przewidującego finansowanie Krajowego Zasobu Nieruchomości z budżetu państwa do czasu osiągnięcia przez KZN przychodów niezbędnych do pokrycia kosztów jego funkcjonowania.

#### **Art. 20 – Zmiany w ustawie o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania**

Jak wskazano w części wprowadzającej, zmiany w ustawie o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (**art. 20 projektu ustawy**) poszerzają zakres podmiotowy wsparcia udzielanego w formie dopłat do czynszów w programie „Mieszkanie na start” o podnajemców mieszkań – jeżeli stroną umowy podnajmu jest gmina, która wynajmuje mieszkanie wybudowane na zasadach programu bezpośrednio od inwestora, a także o najemców mieszkań znajdujących się w budynkach poddanych rewitalizacji, ale znajdujących się również poza obszarem Specjalnej Strefy Rewitalizacji.

Wprowadzeniu tych rozwiązań służy:

Zmiany 1–3: art. 2 pkt 6 lit. c, pkt 6 lit. d, pkt 9 i pkt 11, art. 3, art. 4 ust. 5 i zmiany 7, 11, 12 lit. b, 13, 16: art. 9 ust. 2, art. 14 ust. 3 pkt 1, art. 15 ust. 6, art. 17 ust. 3, art. 24

- zmianę w **art. 2 pkt 6 lit. c** poprzez zmianę jego brzmienia i dodanie w **art. 2 w pkt 6 lit. d (art. 20 pkt 1 lit. a tiret pierwsze i drugie)**, która spowoduje rozszerzenie obszaru, na którym najemcom mieszkań znajdujących się w budynkach poddanych rewitalizacji przysługują dopłaty do czynszu. Obecnie taka możliwość dotyczy wyłącznie najemców mieszkań znajdujących się w budynkach poddanych rewitalizacji, położonych na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji (dalej: SSR). Zapis ten ogranicza stosowanie dopłat wobec najemców zamieszkujących budynki położone na obszarze gminy będącym w stanie kryzysowym, ale położonych poza SSR. Poza tym przepisy ustawy o rewitalizacji (*art. 52 ust. 1*) dopuszczają do końca 2023 r. realizację przedsięwzięć wynikających z programu zawierającego działania służące wyprowadzeniu obszaru zdegradowanego ze stanu kryzysowego, przyjmowanego uchwałą rady gminy (lokalny program rewitalizacji), bez uchwalania gminnego programu rewitalizacji, a w jego ramach nie przewiduje się wyodrębniania SSR. Oznacza to, że obecnie gminy prowadzące działania rewitalizacyjne na podstawie lokalnych programów rewitalizacji, nie będą mogły zaoferować mieszkańcom zamieszkujących wyremontowane budynki przystąpienia do programu dopłat do czynszu. Zaproponowana zmiana pozwoli na ubieganie się o dopłaty do czynszu najemcom mieszkań położonych na całym obszarze rewitalizacji oraz realizowanych do końca 2023 r. w ramach przedsięwzięć wynikających z programu zawierającego działania służące wyprowadzeniu obszaru zdegradowanego ze stanu kryzysowego, przyjmowanego uchwałą rady gminy;
- **art. 2 pkt 9** ustawy zmiana definicji najemcy, poszerzająca obecny zakres definicyjny o podnajemców mieszkania lub osoby ubiegające się o zawarcie umowy podnajmu (**art. 20 pkt 1 lit. b projektu ustawy**);
- w **art. 2 pkt 11** modyfikacja pojęcia pierwszego zasiedlenia lokalu, w celu objęcia tym zakresem – na potrzeby programu dopłat do czynszów – przypadku oddania do użytkowania mieszkania podnajemcy, jako pierwszemu faktycznemu użytkownikowi po zakończeniu inwestycji, na podstawie umowy zawartej z gminą, jeżeli gmina wynajmuje mieszkanie bezpośrednio od inwestora lub od podmiotu, który nabył to mieszkanie w celu najmu (**art. 20 pkt 1 lit. c projektu ustawy**);
- w **art. 3** ustawy bezpośrednie poszerzenie zakresu stosowania dopłat do czynszów o



podnajemców mieszkań (**art. 20 pkt 2 projektu ustawy**);

- w **art. 4 ust. 5** ustawy zawężenie zasady informowania przez gminę inwestora o wstrzymaniu wypłaty dopłat dla najemcy do przypadku dopłat uzyskiwanych przez najemcę użytkującego mieszkanie na podstawie umowy z inwestorem (**art. 20 pkt 3 projektu ustawy**). Zasada informowania inwestora byłaby ograniczona do obecnego zakresu beneficjentów programu, ponieważ w przypadku podnajmu inwestor otrzymywał będzie czynsz bezpośrednio od gminy. Ewentualne skutki wstrzymania beneficjentowi programu dopłat do czynszu odczuje gmina, posiadająca – jako organ właściwy – wiedzę o tym fakcie
- w **9 ust. 2, art. 14 ust. 3 pkt 1, art. 15 ust. 6, art. 17 ust. 3, art. 24** ustawy stosowne modyfikacje lub odniesienia pojęciowe uwzględniające nowy przypadek, polegające m.in. na uzupełnieniu przepisu o przypadek podnajemcy lub na zamianie pojęć na bardziej ogólne sformułowania (np. „wynajmujący” w miejsce inwestora w celu objęcia przypadku, gdy stroną umowy najmu jest gmina) – **art. 20 pkt 7, 11, 12, 13, 16 projektu ustawy**.

Zmiany 4: art. 7 oraz zmiany 8 i 9 lit. c oraz lit. d, 14, 16: art. 12 ust. 2 pkt 2a, art. 13 ust. 4 oraz ust. 6 i 7, art. 23 ust. 1 i 2, art. 31 ust. 5

Ważną grupą rozwiązań związanych z propozycją objęcia dopłatami do czynszu podnajemców mieszkania byłyby – stosowany na zasadach wyjątku – brak obowiązku posiadania przez podnajemców mieszkań od gminy „zdolności czynszowej” (**art. 20 pkt 4 projektu ustawy**).

Propozycja ta uwzględnia fakt, że obowiązek bieżącego pokrywania opłat czynszowych dla inwestora w całości będzie spoczywał w tym przypadku na gminie, a więc ryzyko zaległości z punktu widzenia inwestora będzie bliskie zeru. Jednocześnie, w stosunku do grupy podnajemców, będzie to dodatkowa forma preferencji w dostępie do programu – warunki minimalnego dochodu lub minimalnej kaucji (alternatywne formy zdefiniowania „zdolności czynszowej”) nie będą w tych przypadkach musiały obejmować użytkownika mieszkania.

Gmina otrzyma również dodatkowe narzędzie pomocy lokatorom o dzisiaj dobrej, ale z różnych przyczyn niepewnej sytuacji dochodowej. Uzasadnienie dla braku bezwzględnego zastosowania warunku posiadania przez najemcę zdolności czynszowej może dotyczyć np. byłych lokatorów mieszkaniowego zasobu gminy, którym gmina zamierza zaoferować nowe lokale /np. łańcuch przeprowadzek/).

Dodatkowo z obecnego brzmienia art. 7 (nowego art. 7 ust. 1) w związku z przeprowadzoną analizą obecnych przepisów proponuje się uchylenie pkt 6. Uchylany przepis odwołuje się do przepisów

powszechnie obowiązujących (akt prawa miejscowego), ponadto nie powoduje skutków prawnych. Niewskazanie kryteriów pierwszeństwa w umowie między inwestorem a gminą nie będzie miało wpływu na zawieranie umów najmu ani na uprawnienia najemców do dopłat. Ponadto należy zauważyć, że art. 7 określa minimalny zakres umowy. Jeżeli strony umowy uznają za niezbędne zawarcie w niej innych elementów, np. kryteriów pierwszeństwa określonych w uchwale rady gminy, mogą to uczynić zgodnie z zasadą swobody umów. Wprowadzona zmiana nie będzie miała wpływu na zawarte już umowy, wobec czego nie przewiduje się wprowadzenia przepisów przejściowych.

#### Zmiana 5 i 6: art. 7a i art. 8

W projekcie ustawy proponuje się wprowadzenie rozwiązań pozwalających w większym stopniu powiązać sytuację osoby nadal będącej posiadaczem książeczki mieszkaniowej z możliwością taniego wynajmu nowego mieszkania (w przyszłości własnego, tj. również w modelu dojścia do własności) przez uwzględnienie właścicieli książeczek mieszkaniowych w kryteriach pierwszeństwa przy przeprowadzaniu naboru wniosków o zawarcie umowy najmu mieszkania w programie „Mieszkanie na Start”. W związku z tym proponuje się wprowadzić do ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2020 r. poz. 551) obowiązkowego kryterium pierwszeństwa (jako art. 7a). Tym kryterium byłoby posiadanie przez kandydata na najemcę mieszkania książeczki mieszkaniowej z prawem do premii gwarancyjnej. Zatem gmina określając w drodze uchwały rady gminy, stanowiącej akt prawa miejscowego, m.in. zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu mieszkania, uwzględniałaby w niej zawsze nowe kryterium pierwszeństwa. Ponadto gmina byłaby zobowiązana do określenia wartości punktowej temu kryterium, aby musiało podlegać ocenie w procesie naboru wniosków o zawarcie umowy najmu mieszkania. Jednocześnie brak posiadania książeczki mieszkaniowej nie dyskwalifikowałby kandydata na najemcę z możliwości zawarcia umowy najmu, jedynie nie dawałby mu dodatkowych punktów w procesie naboru.

Wprowadzenie obowiązkowego kryterium pierwszeństwa spowodowało konieczność dookreślenia, że pozostałe wymienione w art. 8 ust. 2 ustawy kryteria pierwszeństwa, spośród których gmina może wybierać przy przeprowadzaniu naboru wniosków o zawarciu umowy najmu mieszkań, stały się dodatkowymi kryteriami pierwszeństwa. Zmiana ta polegająca na zastąpieniu dotychczasowych „kryteriów pierwszeństwa” przez „dodatkowe kryteria pierwszeństwa” spowodowała konieczność zmiany brzmienia art. 8 ust. 1 pkt 1, wstępu do wyliczenia w ust. 2 oraz ust. 3 (art. 20 pkt 6 lit. a–c projektu ustawy).

Zmiany 8, 10 lit. a oraz lit. b, 11 i 12 lit. a oraz 14: art. 11, 13 ust. 1 i ust. 1a, 14 ust. 3 pkt 1, 15 ust. 4 i 19 ust.4

Propozycje zmian w **art. 11 i 13–15 ustawy MnS** dotyczą procedury wyboru najemcy oraz zawarcia umowy najmu mieszkania. Uwzględniają one dwutorowy, po wprowadzeniu przypadku podnajmu mieszkania, tryb kwalifikacji i zawierania umów (**art. 20 pkt 8, 10 lit. a oraz lit. b, 11, 12 lit. a projektu ustawy**). W powiązaniu z trybem, jaki w stosunku do zasad użytkowania mieszkań wynajmowanych przez gminę w celu podnajmu wprowadza art. 2 projektu ustawy, dodany w **art. 13 przepis ust. 1a** uchylał będzie w stosunku do podnajmowanych mieszkań ogólne zasady art. 20 ust. 2b–2c *ustawy o ochronie praw lokatorów*. W związku z podnajmem tych mieszkań nie będą musiały być pobierane stawki czynszu obowiązujące stawkom w mieszkaniowym zasobie gminy, a mieszkania nie będą objęte obowiązkiem odpowiedniego stosowania przepisów dotyczących lokali w mieszkaniowym zasobie gminy. Wyjątkiem od tej zasady będzie oddanie do użytkowania mieszkania na zasadach podnajmu od gminy, jeżeli lokal został wybudowany w ramach partycypacji gminy z prawem podnajmu, na zasadach programu wsparcia budownictwa dla najuboższych, objętego bezzwrotnym dofinansowaniem z Funduszu Dopłat.

Ponadto, w przypadku dopłat wypłacanych najemcom, którzy zawarli umowy najmu, wydłuża się termin przekazywania dopłaty na rachunek inwestora do 5 dni roboczych od dnia otrzymania środków z Banku Gospodarstwa Krajowego.

### **Art. 21 – Zmiany w ustawie z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw**

Zmiana 1: w art. 1 w pkt 8 w art. 29 ust. 4 pkt 1 lit. a

Poprawka polega na dodaniu brakującego przecinka po wyrazach „budynków mieszkalnych jednorodzinnych”. Brak przecinka powoduje, że z pozwolenia na budowę oraz zgłoszenia zwolnione byłyby roboty budowlane polegające na przebudowie przegród zewnętrznych i elementów konstrukcyjnych w budynkach, których budowa wymaga uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę. Jednak w tym zakresie projektodawca nie zakładał wprowadzenia zmian w odniesieniu do obowiązującego stanu prawnego, zgodnie z którym z pozwolenia na budowę oraz zgłoszenia zwolnione są roboty budowlane polegające na przebudowie budynków, których budowa wymaga uzyskania pozwolenia na budowę, oraz budynków jednorodzinnych, ale w obu przypadkach nie dotyczy to przebudowy przegród zewnętrznych i elementów konstrukcyjnych tych budynków.

Zmiana 2: w art. 1 w pkt 8 w art. 29

Poprawka polega na dodaniu po ust. 7 ust. 8. Poprawka legislacyjna mająca na celu wprowadzenie

zmian redakcyjnych do ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane wynikających ze zmian wprowadzonych do tej ustawy ustawą z dnia 16 kwietnia 2020 r. o szczególnych instrumentach wsparcia w związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 (Dz. U. poz. 695). Wchodząca w dniu 19 września 2020 r. ustawa z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw zmienia brzmienie art. 29 Prawo budowlane. Zatem, w celu zachowania zmian przewidzianych ustawą z dnia 16 kwietnia 2020 r. w zakresie realizacji przenośnych masztów antenowych należy wprowadzić zaproponowaną poprawkę.

Zmiana 3: w art. 1 w pkt 10 lit. d w art. 30 ust. 2a pkt 3

Poprawka ma na celu nadać nowe brzmienie art. 30 ust. 2a pkt 3. Przepis ten wskazuje katalog dokumentów, jakie należy dołączyć do zgłoszenia. Projektowana zmiana pozwoli na dołączanie do zgłoszenia kopii pozwoleń, uzgodnień, opinii i innych dokumentów, co w konsekwencji pozwoli m.in. na ich elektroniczne przekazywanie do organu w postaci np. skanów tych dokumentów.

Zmiana 4: w art. 1 pkt 12 lit. a w art. 31 ust. 1

Poprawka ma na celu nadać nowe brzmienie art. 31 ust. 1. Jest to zmiana redakcyjna dotycząca pozwolenia na rozbiórkę.

Zmiana 5: w art. 1 pkt 23 lit. a w art. 40 ust. 1 pkt 2

Poprawka ma na celu nadać nowe brzmienie art. 40 ust. 1 pkt 2. Zmiana wprowadzana w pkt 5 pozwoli na przekazywanie do organu kopii zgody dotychczasowego inwestora, na rzecz którego decyzja została wydana, co w konsekwencji pozwoli m.in. na elektroniczne przekazywanie do organu np. skanu tego dokumentu.

Zmiana 6: art. 1 w pkt 25 lit. a

Poprawka ma na celu nadać nowe brzmienie art. 41 ust. 4 Prawa budowlanego. Przepis ten dotyczy zawiadomienia o terminie rozpoczęcia robót budowlanych. W trakcie prac legislacyjnych nad tą ustawą pojawił się przepis wyłączający stosowanie art. 41 ust. 4 Prawa budowlanego w stosunku do budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Z uwagi na to, że takie rozwiązanie spotkało się z dużą krytyką, wykreślono to wyłączenie. Jednak aby wykreślenie wyłączenia miało sens, konieczne byłoby jednocześnie odesłać w art. 41 ust. 4 do art. 29 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego, mówiącego o budynkach mieszkalnych jednorodzinnych.

Zmiana 7: w art. 1 w pkt 25 lit. b w art. 41 ust. 4a

Projektowaną zmianą zastępuje się pojęcie „zawiadomienia o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych” pojęciem „zawiadomienia organu nadzoru budowlanego o zamierzonym

terminie rozpoczęcia robót budowlanych”. Ponadto dopuszcza się możliwość dostarczenia kopię oświadczenia projektanta i projektanta sprawdzającego.

#### Zmiana 8: w art. 1 pkt 26 lit. a w art. 42 ust. 1 pkt 2

Projektowana zmiana uzupełnia katalog robót wymagających ustanowienia kierownika budowy o rozbiórki objęte decyzją o pozwoleniu na rozbiórkę.

#### Zmiana 9: w art. 1 pkt 29

Zmiana w art. 1 pkt 29 ustaw z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2020 r. poz. 471) przewiduje m.in. dodanie art. 45a Prawa budowlanego regulującego niektóre obowiązki kierownika budowy przed rozpoczęciem robót budowlanych.

Przewiduje on m.in. obowiązek potwierdzenia wpisem w dzienniku budowy otrzymania od inwestora zatwierdzonego projektu budowlanego oraz, o ile jest wymagany – projektu technicznego, a także umieszczenia na terenie budowy, w widocznym miejscu, tablicy informacyjnej.

Pierwotnie w trakcie prac legislacyjnych nie było mowy w dodawanym art. 45a ust. 1 o obowiązku potwierdzania wpisem otrzymania projektu budowlanego. Obowiązek ten wynikał z rozporządzenia w sprawie prowadzenia dziennika budowy. Jednocześnie od samego początku w art. 45a był ustęp wyłączający w części obowiązki z art. 45a ust. 1 w określonych wypadkach.

W trakcie prac legislacyjnych nad ustawą dodano w art. 45a ust. 1 obowiązek w zakresie ww. wpisu. Jednocześnie pozostało wyłączenie w ust. 3 dotyczącym obiektów liniowych. Wydaje się, że o ile odnośnie obiektów liniowych powinno pozostać wyłączenie co do tablicy informacyjnej, o tyle nie powinno być wyłączenia odnośnie omawianego wpisu w dzienniku budowy, zwłaszcza że taki obowiązek de facto wynika z przepisów o dzienniku budowy. Dla czystości legislacyjnej proponuje się tak sformułować przepisy wyłączające art. 45a ust. 1, aby wyłączenie dotyczące obiektów liniowych dotyczyło tablicy informacyjnej, ale nie obowiązku potwierdzenia wpisem w dzienniku budowy otrzymania od inwestora zatwierdzonego projektu budowlanego oraz, o ile jest wymagany – projektu technicznego.

#### Zmiana 10: w art. 1 w pkt 48 w dodawanym art. 59i w ust. 1

Poprawka legislacyjna ma na celu poprawienie oczywistej omyłki zawartej w art. 1 w pkt 48 ustawie z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2020 r. poz. 471) dotyczącej art. 59i ust. 1 Prawa budowlanego. Przytoczony przepis posługuje się zwrotem „zawiadomienia o zakończeniu robót budowlanych”, podczas gdy Prawo budowlane posługuje się zwrotem „zawiadomienie o zakończeniu budowy”. W konsekwencji również art. 59i

ust. 1 Prawa budowlanego powinien posługiwać się tym zwrotem.

#### Zmiana 11: w art. 16

Poprawka legislacyjna ma charakter uzupełniający i polega na dodaniu w art. 16 ustawy z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw wprowadzającym zmiany w ustawie z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1380) zmiany w art. 8 ust. 1 pkt 7 wynikającej ze zmian wprowadzanych ustawą z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw dotyczących podziału projektu budowlanego na projekt zagospodarowania działki lub terenu, projekt architektoniczno-budowlany i projekt techniczny.

#### Zmiana 12: dodanie art. 21a

Poprawka legislacyjna ma charakter uzupełniający i polega na dodaniu w ustawie z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw art. 21a wprowadzającego zmianę w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości polegającą na zmianie brzmienia art. 10 ust. 2 pkt 8 tej ustawy wynikającą ze zmian wprowadzanych ustawą z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw.

### **Art. 22 – Zmiany w *ustawie o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19***

#### Zmiany 1 i 2: art. 15ja i art. 15jd

Zmiana **art. 15ja** ma celu oddanie, adekwatnie do intencji ustawodawcy, że pomniejszenie opłaty za 2020 r. dotyczy nieruchomości Skarbu Państwa, którymi gospodaruje (zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami) starosta lub prezydent miasta na prawach powiatu, a nie nieruchomości stanowiącej zasób nieruchomości Skarbu Państwa. Zgodnie z art. 21 ustawy o gospodarce nieruchomościami do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa wchodzi nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Skarbu Państwa i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste. W sposób oczywisty art. 15ja nie odnosi się więc do nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, gdyż reguluje on kwestie związane z nieruchomościami Skarbu Państwa oddanymi w użytkowanie wieczyste. Zmiana ma charakter doprecyzowujący i, w konsekwencji, obejmuje także **art. 15jd** ust. 1 pkt 1 przedmiotowej ustawy, gdyż w skład gminnego, powiatowego i wojewódzkiego zasobu nieruchomości nie wchodzi nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste. Ingerencji ustawodawcy nie wymaga art. 15jb oraz art. 15jd pkt 2, które w

sposób prawidłowy odwołują się do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz odpowiednio do gminnego, powiatowego i wojewódzkiego zasobu nieruchomości.

Zmiany w pkt 3: art. 15zzzic–15zzzih:

**Art. 15zzzic** – wskazuje zakres podmiotowy **projektu ustawy**. Zgodnie z projektowanym przepisem, dodatek mieszkaniowy powiększony o dopłatę z Funduszu Przeciwdziałania COVID-19 (dalej: dopłata do czynszu) może zostać przyznany najemcom oraz podnajemcom lokali mieszkalnych. Ponadto przepis określa wysokość dopłaty do czynszu. Zgodnie z przyjętym rozwiązaniem dodatek powiększony o dopłatę do czynszu ma stanowić 75% miesięcznego czynszu opłaconego przez najemcę za zajmowany lokal, przy czym nie więcej niż 1.500 zł miesięcznie. Wysokość dopłaty stanowić ma różnicę między kwotą dodatku mieszkaniowego przyznanego na zasadach projektowanej ustawy a kwotą dodatku mieszkaniowego jaka zostałaby przyznana na zasadach udm. Kwota dopłaty ma być wyszczególniana w decyzji przyznającej dodatek mieszkaniowy powiększony o tę dopłatę. Rozwiązanie to ma ułatwić rozliczenie środków przekazywanych gminie na wypłatę dopłat oraz ewentualne dochodzenie zwrotu kwoty dopłaty w przypadku stwierdzenia, że została przyznana nienależnie.

**Art. 15zzzid** – określa warunki uzyskania dodatku mieszkaniowego powiększonego o dopłatę do czynszu. Będzie on przysługiwać, jeżeli:

- średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego najemcy lub podnajemcy w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego jest co najmniej o 25% niższy niż średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego osiągnięty w roku 2019;
- ubiegający się najemca był najemcą albo podnajemcą lokalu mieszkalnego przed dniem 14 marca 2020 r. oraz
- ubiegającemu się najemcy nie przysługiwał wcześniej dodatek mieszkaniowy powiększony o dopłatę do czynszu.

**Art. 15zzzie** – w rozumieniu projektowanej ustawy dodatek mieszkaniowy powiększony o dopłatę do czynszu pozostaje dodatkiem mieszkaniowym w rozumieniu udm i tym samym nie wymaga wprowadzenia innego sposobu jego przyznawania jak decyzją administracyjną, o której mowa w **art. 7 ust. 1 tej ustawy**. Jedyny dodawany projektowaną ustawą wymóg, to wymóg umieszczenia na wniosku o dodatek mieszkaniowy adnotacji „wniosek o dodatek mieszkaniowy powiększony o dopłatę do czynszu” (dalej: adnotacja) pozwalającej prowadzącemu postępowanie stwierdzić, że

wnioskodawca ubiega się o dodatek powiększony o dopłatę, a nie o zwykły dodatek mieszkaniowy. Przesądzono także, że dodatek powiększony o dopłatę będzie przyznawany na podstawie wniosków złożonych do 31 grudnia 2020 r. Ponadto przyjęto rozwiązanie, zgodnie z którym dodatek mieszkaniowy powiększony o dopłatę do czynszu przyznawany będzie z mocą wsteczną, o ile będą zachodzić przesłanki przyznania dodatku mieszkaniowego z mocą wsteczną, o których mowa w ustawie o dopłatach do oprocentowania kredytów bankowych udzielanych na zapewnienie płynności finansowej przedsiębiorcom dotkniętym skutkami COVID-19 oraz o zmianie niektórych innych ustaw.

**W ust. 2** przepis określa ponadto dodatkowe dokumenty jakie osoba ubiegająca się o dodatek powiększony o dopłatę będzie musiała dołączyć do wniosku. Będzie to:

- oświadczenie o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na jednego członka gospodarstwa domowego w roku 2019;
- oświadczenie o spełnianiu przez najemcę warunków przysługiwania dopłaty do dodatku mieszkaniowego, o których mowa w projektowanym **art. 3 ust. 1 pkt 2 i 3**;
- dokumenty potwierdzające wysokość miesięcznego czynszu płaconego przez najemcę.

**Zgodnie z ust. 5** oświadczenia składane będą pod rygorem odpowiedzialności karnej co jest rozwiązaniem spójnym z rozwiązaniami przyjętymi w udm.

W przepisie, **zgodnie z ust. 3**, wskazano, że warunek wynajmowania lokalu mieszkalnego przed dniem 14 marca 2020 r. będzie uznany za spełniony jeżeli najemca wynajmował w tym czasie inny lokal. Ma to na celu objęcie prawem do dodatku mieszkaniowego powiększonego o dopłatę osób, które w czasie obowiązywania stanu zagrożenia epidemiologicznego oraz stanu epidemii przeprowadziły się do innego, np. tańszego lokalu.

**W ust. 4** rozstrzygnięto również, że jeżeli wysokość miesięcznego czynszu opłacanego w dniu 14 marca 2020 r. jest niższa niż wysokość miesięcznego czynszu opłacanego w dniu składania wniosku o dodatek z adnotacją, wysokość miesięcznego czynszu będącą podstawą obliczenia dodatku mieszkaniowego powiększonego o dopłatę do czynszu ustala się według stanu na dzień 14 marca 2020 r. W takim przypadku ubiegający się o dodatek mieszkaniowy powiększony o dopłatę do czynszu składa dokumenty potwierdzające wysokość miesięcznego czynszu według stanu na dzień 14 marca 2020 r. Rozwiązanie to ma zapobiegać celowemu podnoszeniu czynszu w celu uzyskania wyższego dodatku mieszkaniowego.



**W ust. 6** wprowadzono rozstrzygnięcie ewentualnych wątpliwości, co do przyznawania dodatku mieszkaniowego w wysokości określonej w udm w sytuacji gdy ubiegający się o dodatek mieszkaniowy powiększony o dopłatę spełnia warunki przyznania zwykłego dodatku mieszkaniowego a nie spełnia warunków przyznania dodatku powiększonego o dopłatę. W sytuacji takiej organ przyznawać będzie dodatek mieszkaniowy w wysokości wynikającej z udm.

**Art. 15zzzif** – określa sposób finansowania środków na dopłaty. Zgodnie z tym przepisem wypłata dopłaty do dodatku mieszkaniowego stanowić będzie zadanie związane z przeciwdziałaniem COVID-19 w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych.

Ponadto przewiduje się, że środki na wypłatę dopłat do dodatków mieszkaniowych przekazywane będą gminie na jej wniosek. Organem przekazującym te środki będzie wojewoda. W ww. wniosku gmina zobowiązana będzie wskazać wysokość szacunkowego zapotrzebowania na środki z rozbiciem na poszczególne miesiące półrocza. Środki, o których mowa powyżej, wojewoda będzie przekazywał gminie w miesięcznych ratach, do 5 dnia każdego miesiąca. Rozliczenie środków otrzymanych w danym miesiącu gmina przekazywać będzie wojewodzie w terminie do 15 dnia miesiąca następnego. Niewykorzystane w danym miesiącu środki zaliczane będą na poczet środków wypłacanych w miesiącu następnym albo będą podlegać zwrotowi wojewodzie. Powyższe terminy ustalono z uwzględnieniem terminów wypłaty dodatków mieszkaniowych, które udm wyznacza do 10 dnia miesiąca.

**W ust. 3** ustalono wysokość kosztów realizacji zadania przez gminy, która zostanie pokryta ze środków przekazywanych przez wojewodę. Wysokość tych kosztów ustalono na poziomie 1% przekazywanych środków. Koszt ten odzwierciedla nakład pracy i kosztów ponoszonych głównie z koniecznością dodatkowych czynności sprawdzających przeprowadzanych w ramach postępowania o przyznanie dodatku mieszkaniowego oraz obsługi dokumentacji rozliczeniowej i wniosków o środki na dopłaty.

W ust. 7 wskazano, że środki stanowią dochód jednostek samorządu terytorialnego w rozumieniu *ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego* (Dz. U. z 2020 r. poz. 23, 374).

**Art. 15zzziig** – określa źródło finansowania środków na dopłaty. Projekt przewiduje, iż środki na dopłaty pochodzić będą z Funduszu Przeciwdziałania COVID-19, o którym mowa w art. 65 *ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem,*

*przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw.* Zgodnie z przyjętą w projekcie procedurą, środki dla gmin na ww. dopłaty przekazywane będą wojewodzie z Funduszu Przeciwdziałania COVID-19 na jego wniosek, złożony do ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. We wniosku wojewoda zobowiązany będzie wskazać wysokość szacunkowego zapotrzebowania na środki z rozbiem na poszczególne gminy. Wniosek, o którym mowa powyżej, wojewoda powinien złożyć w terminie nie później niż na 21 dni przed pierwszym dniem półrocza, w którym dokonywane mają być wypłaty.

Rozliczenie środków dla gmin otrzymanych w danym kwartale wojewoda przekazywać będzie ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w terminie do ostatniego dnia kwartału następującego po kwartale, w którym dokonywane miały być wypłaty. Niewykorzystane w danym kwartale środki wojewoda przeznaczać będzie do przekazania gminom na wypłaty dopłat do dodatku mieszkaniowego w kwartale następnym albo zwracać do Funduszu Przeciwdziałania COVID-19.

**Art. 15zzzih** – przewiduje możliwość złożenia przez gminę korekty wniosku o przekazanie jej środków na wypłatę dopłat do czynszu. Ponadto przepis ten umożliwia wojewodzie wystąpienie z wnioskiem o dodatkowe środki dla gmin, w przypadku gdy przekazane wojewodzie środki dla gmin są niewystarczające do pokrycia wyższego na nie zapotrzebowania. Przepis ten ma na celu możliwość uruchomienia dodatkowych środków w przypadku gdy zapotrzebowanie na nie przerośnie pierwotne prognozy.

**Art. 23 – Zmiana ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw**

Zgodnie z **art. 8<sup>2</sup> ust. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych** (Dz. U. z 2018 r. poz. 845) kadencja rady nadzorczej nie może trwać dłużej niż 3 lata. Członków rady nadzorczej, stosownie do **art. 45 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze** (Dz. U. z 2020 r. poz. 275.) wybiera walne zgromadzenie. Z uwagi na trwający stan epidemii i ograniczenie możliwości zorganizowania walnego zgromadzenia wynikające z **art. 90 ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw** (Dz. U. Poz. 568) nie istnieje możliwości wyboru składu nowej rady, w przypadku upływu kadencji dotychczasowej rady. W celu zapewnienia

funkcjonowania organu nadzorczo-kontrolnego spółdzielni mieszkaniowej uzasadnione i niezbędne jest zatem przedłużenie kadencji istniejącej rady do czasu zwołania walnego zgromadzenia nie dłużej niż o 3 miesiące od dnia odwołania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii.

#### **Art. 24 projektu ustawy – Zmiany ustawy z dnia 15 lipca 2020 r. o zmianie ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz niektórych innych ustaw**

Przepisy art. 8c i art. 8d ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odsyłają do ramowych studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związku metropolitalnego, które to akty zostaną zniesione ustawą o zmianie ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz niektórych innych ustaw (ustawa po podpisaniu przez Prezydenta czeka na publikację w Dz.U.). Dlatego konieczna jest nowelizacja, która do ustawy o zmianie ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz niektórych innych ustaw wprowadzi konsekwencje uchylecia przepisów o ramowych studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związków metropolitalnych.

Art. 24 nowelizuje ustawę z dnia 15 lipca 2020 r. o zmianie ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz niektórych innych ustaw w okresie jej *vacatio legis*, co umożliwi jednoczesne wejście w życie przepisów uchylających ramowe studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związku metropolitalnego oraz ich konsekwencji.

Proponowana zmiana zakłada, że ustawa o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa wejdzie w życie przed ustawą z dnia 15 lipca 2020 r. o zmianie ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz niektórych innych ustaw.

#### **IV. Przepisy końcowe i pozostałe informacje**

W **art. 25 ust. 1 projektu ustawy** przewiduje, że do umów w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego zawartych przez towarzystwo budownictwa społecznego z najemcą przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosować się będą przepisy oddziałów 1-3 rozdziału 4aa, z wyłączeniem art. 33da ust. 3 pkt 3 ustawy zmienianej w art. 7 w brzmieniu nadanym niniejszą *ustawą*.

Proponuje się jednak, aby nie później niż 2 lata przed dniem spłaty kredytu udzielonego na realizację przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego lub przed wejścia w życie art. 7 pkt 9 ustawy, zgromadzenie wspólników, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie wspólników mogło podjąć obowiązującą od tego dnia „uchwałę w sprawie wyłączenia rozliczenia partycypacji” (**art. 25 ust. 2 projektu ustawy**). Przedmiotowe wyłączenie będzie mogło dotyczyć

jedynie umów w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego zawartych z TBS przed dniem wejścia ustawy nowelizującej. Ustawodawca w projektowanym rozwiązaniu chce dać TBS swobodę w zakresie podjęcia decyzji w przedmiocie zarówno uzyskiwania niższych wpływów z tytułu czynszów za najem mieszkania, jak i „niewyzywania” się docelowo mieszkań znajdujących się w jego zasobach.

Uchwała w sprawie wyłączenia rozliczenia partycypacji będzie nieważna w dwóch przypadkach, przewidzianych w **art. 25 ust. 3 projektu ustawy**, tj. w sytuacji, gdy w kosztach realizowanego przez TBS przedsięwzięcia partycypuje gmina, której na pokrycie części kosztów tego przedsięwzięcia udzielono finansowego wsparcia na nowych (korzystniejszych) zasadach wprowadzonych w *ustawie o finansowym wsparciu...* przedmiotową nowelizacją oraz gdy udziałowcem TBS jest lub był KZN.

Natomiast w przypadku podjęcia ważnej uchwały w sprawie wyłączenia rozliczenia partycypacji, zgodnie z **art. 25 ust. 4 projektu ustawy** przez okres obowiązywania tej uchwały (co oznacza, że musi ona mieć charakter terminowy) oraz 3 lat od dnia utraty przez nią mocy obowiązującej, TBS nie będzie mógł korzystać z „korzyści”, jakie niesie ze sobą przedmiotowa nowelizacja. Do takiego TBS:

1. przepis art. 28 *ustawy o niektórych formach ...* będzie miał zastosowanie w brzmieniu dotychczasowym;
2. gminie partycypującej w kosztach przedsięwzięcia, którego investorem jest TBS, będzie się udzielać finansowego wsparcia na zasadach obowiązujących w *ustawie o finansowym wsparciu ...*, w dniu poprzedzającym w życie art. 8 *ustawy*;
3. TBS nie będzie mógł skorzystać z premii remontowej, a ponadto
4. nie będzie miał zastosowania przepis pozwalający KZN przystępować do TBS (znowelizowany art. 7a ustawy o KZN).

Natomiast w przypadku, gdy TBS skorzystało już z ww. „korzyści”, jakie niesie ze sobą przedmiotowa nowelizacja, proponuje się, aby nie było możliwości podjęcia uchwały w sprawie wyłączenia rozliczenia partycypacji, a w razie jej podjęcia, aby z była ona nieważna z mocy praw (**art. 25 ust. 5 projektu ustawy**).

Zgodnie z **art. 25 ust. 6 i 7 projektu ustawy**, TBS który podejmie uchwałę w sprawie wyłączenia rozliczenia partycypacji, będzie miał obowiązek przekazać ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa kopię niniejszej uchwały (w terminie 14 dni od jej podjęcia). Minister natomiast będzie miał obowiązek podać do

publicznej wiadomości listę takich towarzystw. Dzięki temu rozwiązaniu BGK, gminy, KZN oraz lokatorzy, będą mieli zapewniony dostęp do informacji o tym czy wyłączenia przewidziane w art. 14 ust. 4 obejmują dany TBS.

Zgodnie z **art. 26 projektu ustawy** zmiany polegające na zastąpieniu dotychczasowej nazwy „towarzystwa budownictwa społecznego” określeniem „społeczna inicjatywa mieszkaniowa” dotyczyć będzie jedynie podmiotów nowotworzonych. Istniejące towarzystwa budownictwa społecznego będą mogły pozostać przy dotychczasowej nazwie, która pozostanie dla nich zastrzeżona na zasadach dotychczasowych, chyba że z własnej inicjatywy dokonają tej zmiany na zgodną z art. 26 ustawy zmienianej w art. 7 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą. Do czasu zmiany nazwy towarzystwa budownictwa społecznego, do towarzystw tych art. 26 ustawy zmienianej w art. 7 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym.

Zgodnie z **art. 27 projektu ustawy** do przenoszenia własności lokali mieszkalnych wybudowanych w ramach przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych, których dotyczą wnioski o udzielenie finansowania zwrotnego złożone przed dniem wejścia w życie przedmiotowej nowelizacji, stosuje się przepisy nowe (zmiana ma na celu objęcie możliwością sprzedaży także lokali mieszkalnych już wybudowanych w ramach finansowania zwrotnego).

Zgodnie z **art. 28 projektu ustawy**, do umów w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych wybudowanych w ramach przedsięwzięć, których dotyczyły wnioski o preferencyjny kredyt złożone w BGK przed dniem w życie przepisów umożliwiających zawieranie umów najmu instytucjonalnego z dojściem do własności (czyli przed dniem 1 stycznia 2022 r.) nie będą miały zastosowania przepisy dot. możliwości zamiany umowy najmu na umowę najmu instytucjonalnego z dojściem do własności. Przepisy umożliwiające taką zamianę będą stosowane wyłącznie do przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych, których dotyczą wnioski o udzielenie finansowania zwrotnego złożone po dniu wejścia w życie projektowanych rozwiązań.

Zgodnie z **art. 29 projektu ustawy** w Banku Gospodarstwa Krajowego tworzy się Rządowy Fundusz Rozwoju Mieszkalnictwa. Zgodnie z **art. 30 projektu ustawy** plan finansowy Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa na rok 2020 zostanie opracowany w terminie 30 dni od dnia wejścia w życie niniejszego przepisu Bank Gospodarstwa Krajowego, w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa oraz ministrem właściwym do spraw finansów publicznych. Fundusz zasilony zostanie środkami działającego już Funduszu Przeciwdziałania COVID-19.

**W art. 31 projektu** ustawy zaproponowano wprowadzenie maksymalnego limitu wydatków budżetu

państwa na refundację bankom wypłaty premii gwarancyjnych. Warto podkreślić, że zaproponowane limity dotyczą poziomu wydatków przeznaczonych na refundację premii gwarancyjnych realizowanych na podstawie dotychczasowych tytułów wydatkowych, jak i nowo wprowadzanych zmian wprowadzających nowe cele, na podstawie których będzie można ubiegać się o premie gwarancyjne. Organem monitorującym wykorzystanie limitu wydatków jest minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

Wprowadzony został również mechanizm korygujący w przypadku przekroczenia limitu wydatków określonych w ustawie budżetowej na dany rok. W przypadku złożenia wniosku o likwidację książeczki mieszkaniowej i wypłatę premii gwarancyjnej w sytuacji, gdy środki na realizację tego zadania określone w ustawie budżetowej na dany rok osiągną równowartość 95%, wypłata premii gwarancyjnej następuje w roku kolejnym.

**W art. 32 projektu**, w związku z celem nowelizacji przepisów, jakim jest finalizacja systemu refundacji wypłaconych premii gwarancyjnych, proponuje się wprowadzenie przepisu, na podstawie którego banki, prowadzące obsługę książeczek mieszkaniowych, poinformują ich właścicieli o warunkach i zasadach uzyskania premii gwarancyjnej określonych w niniejszej nowelizacji. W przepisie zaznaczono, że banki informują właścicieli książeczek mieszkaniowych w szczególności o zmianach przepisów obowiązujących w zakresie realizacji uprawnień do wypłaty premii gwarancyjnej. Informacja powinna obejmować przede wszystkim zasady ubiegania się o premie gwarancyjną, w tym nowe tytuły wydatkowe, jakie wiążą się z możliwością ubiegania się o premie, oraz terminy w jakich powinny zostać złożone dokumenty niezbędne do wypłaty premii. Ponadto powinna przedstawiać mechanizm rejestracji książeczki mieszkaniowej, ponieważ stanowi on nowość w trwającym ponad 20 lat systemie realizacji uprawnień w postaci premii gwarancyjnej. Przedstawiony powinien zostać przede wszystkim tryb rejestracji książeczki mieszkaniowej oraz konsekwencje związane z dokonaniem tej czynności po 31 grudnia 2022 r. Pozostawia się dowolność co do formy przedstawienia informacji, przyjmując, że może zostać ona zrealizowana zarówno w sposób tradycyjny (np. poprzez placówki banku), jak i za pośrednictwem kanałów elektronicznych (np. poprzez stronę internetową), wskazując, że powinna zostać ona udostępniona co najmniej za pośrednictwem strony internetowej banku.

**W art. 33 projektu** zakłada się, że wprowadzony mechanizm rejestrowania w banku książeczek mieszkaniowej zweryfikuje liczbę rzeczywiście istniejących książeczek i pozwoli oszacować kwotę łącznych zobowiązań budżetowych, które wynikać mogą z faktycznie „czynnych” rachunków. Ocenia się bowiem, że istotna część książeczek mieszkaniowych na przestrzeni lat uległa zniszczeniu, zagubieniu itp., przez co liczba rachunków nadal ujętych w ewidencjach instytucji finansowych może

być istotnie wyższa od rzeczywistej skali książeczek, jakie nadal mogą podlegać likwidacji. Zgodnie z art. 33 projektu ustawy, informacje dotyczące liczby faktycznie istniejących książeczek wraz z oszacowaną kwotą potencjalnych łącznych zobowiązań budżetowych, zostaną przedstawione ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w I połowie 2023 r. Uzyskane dane będą podstawą dla przeprowadzenia w II połowie 2023 r. całościowej analizy programu, w tym ewentualnego przygotowania propozycji nowych działań, w zależności od rozmiarów pozostałych do likwidacji rachunków oraz po wzięciu pod uwagę oceny efektów zmian zawartych obecnie w projekcie ustawy (poszerzenie katalogu wydatków o dodatkowe tytuły).

**W art. 34 projektu ustawy** przewiduje, że w związku z możliwością złożenia wniosku o likwidację książeczki mieszkaniowej i wypłatę premii gwarancyjnej w okresie 90 dni od dokonania jednej z czynności uprawniających do otrzymania premii oraz wprowadzeniem przepisu uzależniającego, od 1 stycznia 2023 r., posiadanie uprawnienia do wystąpienia z powyższym wnioskiem z początkiem kolejnego roku po roku w którym nastąpiła rejestracja książeczki mieszkaniowej, wprowadza się przepis ochronny dla osób, które – nie mając zarejestrowanej książeczki mieszkaniowej – dokonają czynność uprawniającą do wypłaty premii przed 2023 r. (art. 3e ust. 2 nie będzie jeszcze obowiązywał), a 90-dniowy ustawowy termin od dokonania czynności na złożenie wniosku o likwidację książeczki i wypłatę premii będzie przypadał na okres po 1 stycznia 2023 r. (i w tym też okresie, już w 2023 r., złożąliby oni ewentualny wniosek o rejestrację książeczki). Osób tych nie będzie dotyczył warunek, że o wypłatę premii gwarancyjnej mogą wystąpić w roku następującym po roku zarejestrowania książeczki. Przepis intertemporalny zabezpieczał więc będzie interesy osób, które uzyskają uprawnienie do uzyskania premii gwarancyjnej na podstawie obowiązujących przepisów, ale z powodu zmiany przepisów ze względów formalnych zostałyby tej możliwości pozbawione. Przepis będzie obowiązywał od 1 stycznia 2023 r.

**W art. 35 projektu ustawy** – mając na względzie konstytucyjną zasadę ochrony interesów w toku, oraz zasadę zaufania do państwa i stanowionego przez nie prawa przewidziano, że sprawy o przyznanie dodatku mieszkaniowego wszczęte i niezakończone przed dniem wejścia w życie ustawy będą podlegały przepisom dotychczasowym. Jednocześnie przyjęto, że **do spraw o przyznanie dodatku mieszkaniowego, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie art. 11 projektowanej ustawy, stosuje się przepisy udm w brzmieniu dotychczasowym.**

**W art. 36 projektu ustawy** – zastrzeżono, że gminy w terminie do dnia 21 kwietnia 2021 r. podejmą uchwały, o których mowa w dodanym art. 7 ust. 1e udm, określające wzór wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego oraz wzór deklaracji o dochodach gospodarstwa domowego. Przy czym

wskazano, że uchwały te zaczną obowiązywać od dnia 21 kwietnia 2021 r., tj. od dnia, kiedy przestanie obowiązywać rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie dodatków mieszkaniowych (Dz. U. poz. 1817, z późn. zm.).

**W art. 37 projektu** ustawy mając na uwadze zmianę w uopl, polegającą na odwołaniu się bezpośrednio do dochodu w rozumieniu przepisów o świadczeniach rodzinnych, wskazano, że w terminie 3 miesięcy od dnia wejścia w życie art. 12 ustawy rady gmin dokonają zmian uchwał podjętych na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 uopl, stosownie do zmian wprowadzonych niniejszą ustawą.

Do umów podnajmu lokali mieszkalnych, których najemcą jest gmina zawartych przez tę gminę z podnajemcą przed dniem wejścia w życie przedmiotowej nowelizacji będą miały zastosowanie przepisy dotychczasowe (**art. 38 projektu ustawy**).

Przepisy nowe będą również miały zastosowanie bezwzględnie do:

- przedsięwzięć niezakończonych przed dniem wejścia w życie ustawy, na które udzielono finansowego wsparcia (tj. BGK zawarł umowy o udzielenie finansowego wsparcia z beneficjentem wsparcia), na podstawie wniosków złożonych po dniu uchwalenia niniejszej ustawy, a przed dniem jej wejścia w życie (**art. 39 ust. 1 projektu ustawy, dotyczący ustawy o finansowym wsparciu...**);
- wniosków o udzielenie finansowego wsparcia złożonych i nierozpatrzonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy (**art. 39 ust. 2 projektu ustawy**);
- przedsięwzięć, co do których zawarto umowy o udzielenie finansowego wsparcia, na podstawie wniosków złożonych w okresie od dnia uchwalenia niniejszej ustawy, a przed dniem jej wejścia w życie oraz do wniosków złożonych i nierozpatrzonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, **w przypadku, gdy wnioskodawcą jest spółka celowa, o której mowa w art. 7 ustawy zmienianej w art. 18 (art. 39 ust. 3)**. Intencją projektodawcy jest, aby spółki celowe, które złożyły już wnioski/rozpoczęły przedsięwzięcie mogły skorzystać z finansowego wsparcia, w tym na korzystniejszych zasadach.

Natomiast zgodnie z **art. 40 i 41 projektu ustawy** proponuje się, aby do lokali mieszkalnych, mieszkań chronionych i tymczasowych pomieszczeń utworzonych lub będących w trakcie tworzenia przy wykorzystaniu finansowego wsparcia udzielonego na podstawie dotychczasowych przepisów, a także w przypadku lokali mieszkalnych utworzonych w ramach tzw. ustawy pilotażowej (ustawa z dnia 29 kwietnia 2004 r. o finansowym wsparciu tworzenia w latach 2004–2006 lokali socjalnych,



noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz. U. poz. 1533 oraz z 2005 r. poz. 1241), zastosowanie miało nowe brzmienie przepisu art. 21 ust. 6 pkt 1 *ustawy o finansowym wsparciu...*, zgodnie z którym beneficjent wsparcia, w przypadku zbycia lub zmiany przeznaczenia lokali sfinansowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia, będzie musiał utworzyć lokale o tej samej powierzchni, ale już nie liczbie – co pozwoli na bardziej elastyczne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym gminy. Projektodawca ma tu na myśli lokale utworzone w ramach ustawy tzw. pilotażowej, którym nadal nie minął 15-letni okres, kiedy gmina nie może z nimi nic zrobić.

Zgodnie z **art. 42 projektu ustawy** proponuje się, aby dotychczasowe przepisy wykonawcze, wydane na podstawie art. 12a i art. 19 ustawy o finansowym wsparciu (rozporządzenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 27 kwietnia 2018 r. w sprawie finansowego wsparcia na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. poz. 823, oraz z 2020 r. poz. 777) oraz rozporządzenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 18 grudnia 2018 r. w sprawie wzorów formularzy, na których Bank Gospodarstwa Krajowego przekazuje informacje o udzielonym finansowym wsparciu oraz finansowym wsparciu możliwym do udzielenia z Funduszu Dopłat (Dz. U. poz. 2464)), zachowały moc do dnia wejścia w życie nowych przepisów wykonawczych wydanych na podstawie art. 12a i art. 19 ustawy zmienianej w art. 8, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą (uwzględniających zmiany dokonywane w ustawie o finansowym wsparciu), lecz nie dłużej niż do dnia 31 marca 2021 r. Przyjęty termin, uwzględniając zaproponowane w projekcie ustawy *vacatio legis*, powinien być wystarczający do dokonania odpowiednich zmian w przepisach wykonawczych. Przy czym wprowadzone zmiany nie spowodują konieczności modyfikacji rozporządzenia określającego standardy.

Projektowany art. 43 projektu ustawy ma na celu przedłużenie kadencji rad nadzorczych, które wygasają w czasie wprowadzonego stanu epidemii dotyczącej COVID-19 lub wygasły przed dniem wejścia w życie projektowanej ustawy. Ciągłość funkcjonowania tego organu jest niezbędna w celu zapewnienia płynności działania spółdzielni mieszkaniowych. Do właściwości rady nadzorczej należy bowiem podejmowanie uchwał w istotnych dla członków sprawach, jak np. uchwalanie planów gospodarczych, w tym ustalanie wysokości stawek opłat związanych z utrzymaniem lokali, badanie sprawozdań finansowych, rozpatrywanie skarg członków, podejmowanie uchwał w sprawie nabywania nieruchomości.

W **projektowanym art. 44** ustawy zawarto przepis dostosowawczy określający termin wyłonienia do Rady Nadzorczej KZN nowego członka.

W **dotychczasowym art. 45 projektu ustawy** wprowadzono odrębną regułę wydatkową określającą

maksymalny limit środków budżetu państwa, do wysokości których mogą być udzielone KZN dotacje, o których mowa w art. 43 ust. 2 pkt 2 i art. 46 ust. 1 pkt 1 i 2, w latach 2020–2030.

**Dodawany art. 46** projektu ustawy związany jest ze zmianą ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania. Zobowiązuje on gminę do dostosowania uchwały, o której mowa w art. 8 ust. 1 ustawy o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania, wydanej przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, do wprowadzanych zmian, w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy zmienianej w art. 20. Brak dostosowania uchwały w określonym terminie może spowodować powstanie po stronie potencjalnych najemców roszczenia wobec gminy.

**Art. 47**– w przepisie określono tryb i terminy wypłaty środków z tytułu dopłat do czynszu na drugie półrocze 2020 r. Zgodnie z zaproponowanym w projekcie rozwiązaniem, wnioski o przekazanie środków na drugie półrocze 2020 r. gmina składać będzie w terminie 21 dni od dnia wejścia w życie tego przepisu. Z kolei środki zostaną przekazane będą gminie do w terminie 45 dni od dnia wejścia w życie tego przepisu. Natomiast wnioski o przekazanie środków dla gmin wojewoda składać będzie w terminie 28 dni od dnia wejścia w życie przepisu. Środki dla gmin przekazywane będą wojewodzie w ciągu 35 dni od dnia wejścia przepisu w życie.

W **art. 48 projektu ustawy** przewiduje się, że dodany do udm **przepis art. 7a traci moc z dniem 21 kwietnia 2021 r.**

Zgodnie z zamierzeniem projektodawcy wyrażonym w **art. 49 projektu ustawy**, ustawa o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój społecznego budownictwa czynszowego ma wejść w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Wyjątek stanowią przepisy:

- art. 6 i art. 21, które wchodzi w życie 19 września 2020 r.;
- art. 7 pkt 4, 5, 11–16 i 18–21, art. 8 z wyjątkiem pkt 2 w części dotyczącej art. 3e ust. 2 i 3, art. 10 i art. 14, art. 20, art. 27, oraz art. 31–33, które wchodzi w życie 1 stycznia 2021 r.;
- art. 7 pkt 17, art. 25 ust. 1 i art. 28, które wchodzi w życie 1 stycznia 2022 r.;
- art. 8 pkt 2 w części dotyczącej art. 3e ust. 2 i 3 oraz art. 34, które wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2023 r.;
- art. 11, który wchodzi w życie z dniem 21 kwietnia 2021 r., z wyłączeniem pkt 4 lit. c, pkt 7 lit. b w zakresie art. 7 ust. 1e ustawy zmienianej w art. 7, oraz pkt 8, które wchodzi w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia;
- art. 12 i 13 oraz art. 39–42, które wchodzi w życie po upływie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia, z

wyłączeniem art. 12 pkt 6 lit. b oraz art. 12 pkt 7 lit. a, które wchodzi w życie z dniem 21 kwietnia 2021 r.;

- art. 22, 23 i 47 (zmiany w ustawie szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19) ma wejść w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia, z uwagi na potrzebę jak najszybszego uruchomienia procedury wypłaty środków na dopłaty dodatków mieszkaniowych, a także konieczność korekty przepisów w zakresie pomniejszeń opłaty z tytułu użytkowania wieczystego;

Projektowana ustawa nie będzie miała finansowego wpływu na działalność mikro-, małych i średnich przedsiębiorców. Będzie miała natomiast wpływ na wykonywanie działalności gospodarczej tych podmiotów, w kontekście nowych obowiązków administracyjnych, w związku z koniecznością przeprowadzania przez TBS procedury związanej z rozpatrzeniem wniosku najemcy o zmianę umowy najmu uwzględniającą okresowe/całkowite rozliczenie partycypacji oraz wniosku najemcy o rozwiązanie umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu z jednoczesną zmianą umowy najmu na umowę najmu instytucjonalnego z dojściem do własności uwzględniającą rozliczenie partycypacji. Przeprowadzenie przez TBS takiej procedury (w ramach, której będzie zachodziła m.in. konieczność rejestracji wniosku, dokonania jego oceny formalnej) jest konieczna do osiągnięcia celu ustawodawcy, wynikającego z przedmiotowej regulacji. To TBS, jako strona umowy partycypacji oraz umowy najmu oraz podmiot będący jednocześnie właścicielem wynajmowanego lokalu, jest właściwy i władny do przeprowadzenia, na podstawie posiadanych dokumentów, takiej procedury.

Projektowana ustawa nie podlega procedurze notyfikacji zgodnie z przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. poz. 2039, z późn. zm.).

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingskiej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248) oraz § 52 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2016 r. poz. 1006, z późn. zm.) projekt ustawy został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Rozwoju oraz na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji w serwisie Rządowy Proces Legislacyjny. W trakcie konsultacji żaden podmiot nie zgłosił zainteresowania pracami nad projektem w trybie przepisów o działalności lobbingskiej w procesie stanowienia prawa.

Projektowana ustawa nie jest sprzeczna z prawem Unii Europejskiej.

Projekt nie wymaga przedstawienia właściwym organom i instytucjom Unii Europejskiej, w tym Europejskiemu Bankowi Centralnemu, w celu uzyskania opinii, dokonania powiadomienia, konsultacji albo uzgodnienia.

<p><b>Nazwa projektu (tytuł)</b> Projekt ustawy o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa</p> <p><b>Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące</b> Ministerstwo Rozwoju</p> <p><b>Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu:</b> Robert Nowicki Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Rozwoju</p> <p><b>Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu</b> Anna Kowalczyk; Departament Mieszkalnictwa w Ministerstwie Rozwoju; tel. (22) 522 53 14; adres e-mail: Anna.Kowalczyk@mr.gov.pl</p>	<p><b>Data sporządzenia</b> 2020-07-30</p> <p><b>Źródło:</b> Narodowy Program Mieszkaniowy</p> <p><b>Nr w wykazie prac:</b> UD89</p>
---	--

## OCENA SKUTKÓW REGULACJI

### 1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Przedłożony projekt ustawy wchodzi w zakres pakietu rozwiązań przeciwdziałających negatywnym skutkom społecznym i gospodarczym COVID-19. Proponowane instrumenty dotyczą wsparcia budownictwa komunalnego i społecznego budownictwa czynszowego, jak również kierowanych bezpośrednio do gospodarstw domowych form finansowego wsparcia w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych.

Jednym z możliwych skutków epidemii COVID-19 w Polsce w średnim i długim okresie będzie spadek produkcji budowlano-montażowej, pogorszenie sytuacji finansowej przedsiębiorstw w budownictwie mieszkaniowym oraz spadek inwestycji na rynku mieszkaniowym. Tym samym zwiększenie roli stymulacyjnych instrumentów finansowego wsparcia budownictwa mieszkaniowego w segmencie SBC i komunalnym będzie miał niezwykle ważny, stabilizujący wpływ na rynek inwestycji mieszkaniowych. Zgodnie z danymi GUS w I kw. br. oddano do użytkowania 49,5 tys. mieszkań (1,3 na 1 tys. mieszkańców, co jest najwyższym wynikiem kwartalnym w tym okresie od 2009 roku). Tym samym utrzymuje się rekordowe tempo oddawania mieszkań do użytkowania (+4,4% r/r), po raz pierwszy jednak od pięciu lat spadła liczba rozpoczynanych budów (-2,5%). To jeden z pierwszych, negatywnych skutków pandemii COVID-19.

Epidemia COVID-19, co jest niezwykle istotne, będzie ponadto miała niewątpliwy wpływ na sytuację finansową samorządów. Wyzwania przed którymi stają obecnie i będą stawać samorzady w najbliższym czasie, z pewnością spowodują niejednokrotnie rewizję wcześniejszych decyzji inwestycyjnych gmin w sektorze budownictwa socjalnego, komunalnego i społecznego. Tym samym rozwiązania proponowane w projekcie ustawy będą miały charakter równoważący negatywne skutki epidemii.

Najistotniejszą jednak kwestią, którą adresuje przedkładany projekt, jest aspekt społeczny proponowanych rozwiązań. Możliwe przejściowe problemy finansowe gospodarstw domowych związane z rynkiem pracy, będą miały bezpośrednie przełożenie na zwiększone zapotrzebowanie na wsparcie systemowe w zakresie mieszkaniowym. Projekt wychodzi naprzeciw tym problemom poprzez rozwiązania bezpośrednio związane ze wsparciem gospodarstw domowych w ponoszeniu wydatków na cele mieszkaniowe, ale również w zapewnieniu lokali mieszkalnych wszystkim tym, którzy ze względów ekonomicznych nie będą w stanie we własnym zakresie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych na rynku komercyjnym.

Proponowany pakiet został przygotowany zgodnie z kierunkiem realizowanej polityki mieszkaniowej, dla której strategicznym odniesieniem jest przyjęty przez rząd w 2016 r. Narodowy Program Mieszkaniowy. W tym kontekście proponowane rozwiązania są dopełnieniem dotychczas podejmowanych działań legislacyjnych odnoszących się do rozbudowy segmentu mieszkań czynszowych, który ma za zadanie zaspokajać potrzeby mieszkaniowe osób o najniższych i średnich dochodach. Podstawą segmentacji rynku mieszkaniowego jest analiza zrobiona w części diagnostycznej Narodowego Programu Mieszkaniowego. Wynika z niej, że ok. 20% najuboższych gospodarstw domowych powinno się ubiegać o mieszkania gminne, zaś ok. 40% najzamożniejszych może sobie pozwolić na nabycie lub wynajęcie mieszkania na zasadach komercyjnych. Zatem nawet 60% społeczeństwa wymaga wsparcia ze strony państwa w zakresie zaspokojenia podstawowej potrzeby, jaką jest mieszkanie. Biorąc pod uwagę limity dochodowe w programie społecznego budownictwa czynszowego (które można traktować jako odniesienie do maksymalnego poziomu dochodów, gdzie interwencja państwa wydaje się niezbędna) oparte o wartości przeciętnych wynagrodzeń w województwach i porównując je z rozkładem wynagrodzeń w poszczególnych województwach (dane GUS na październik 2018 r. udostępnione na życzenie Ministerstwa Rozwoju), można zauważyć, że na przykład w przypadku 1-osobowych gospodarstw domowych we wszystkich województwach górny limit dochodowy mieści się w IX decylnym rozkładu wynagrodzeń. Oznacza to, że potencjalnym wsparciem może być objętych ok. 85% gospodarstw domowych. Ostatecznie o zawarciu umów najmu decydują dodatkowe kryteria określone przez towarzystwo budownictwa społecznego lub gminę, które mogą preferować osoby o dochodach niższych niż maksymalne dozwolone ustawowo. Ustawowe limity dochodów pozwalają na skorzystanie z programu również osobom o dochodach, które umożliwiają zakup mieszkania na rynku (osoby z VII–IX decylnym rozkładem wynagrodzeń), jednak zakłada

się, że te osoby preferują nabycie mieszkania własnościowego, więc ostatecznie beneficjenci programu społecznego budownictwa czynszowego będą się mieścić częściej w III–VI decylnym rozkładzie wynagrodzeń.

Na podobnej zasadzie funkcjonuje limit dochodowy określony w programie „Mieszkanie na start”, z zastrzeżeniem, że limit jest wyznaczony na tym samym poziomie na cały kraj i nie zależy od wysokości przeciętnych wynagrodzeń w województwach. Jego ustawowa wysokość, podobnie jak w programie budownictwa społecznego, powoduje, że ok. 85% 1-osobowych gospodarstw domowych może się ubiegać o dopłaty do czynszów. Jednak ostateczni beneficjenci są wybierani spośród ustawowych kryteriów, ostatecznie parametryzowanych przez samorządy gminne. Wśród tych kryteriów są m.in. preferencje dla osób o relatywnie niższych dochodach. Dlatego można przyjąć, że ostatecznie beneficjenci tego rozwiązania będą się mieścić w III–VI decylnym rozkładzie wynagrodzeń, gdyż ustawa regulująca program wprowadza również pojęcie zdolności czynszowej, która eliminuje z jego beneficjentów osoby o dochodach uniemożliwiających regularne opłacanie czynszu.

#### **A) PROBLEMY DO JAKICH ODNOŚI SIĘ PROJEKTOWANA REGULACJA W ZAKRESIE SYSTEMOWYCH ROZWIĄZAŃ WSPIERAJĄCYCH ROZWÓJ BUDOWNICTWA KOMUNALNEGO I SPOŁECZNEGO CZYNSZOWEGO**

Poprawa dostępności mieszkań poprzez pobudzenie nowych inwestycji mieszkaniowych na rynku mieszkań budowanych z przeznaczeniem na wynajem jest jednym z priorytetów polityki mieszkaniowej państwa. Szczególną rolę w tym zakresie pełnią inwestycje zwiększające zasoby mieszkań o stosunkowo niskich czynszach, podejmowane z zaangażowaniem gmin. W związku z negatywnymi skutkami rozprzestrzeniania się w 2020 r. epidemii COVID-19 znaczenie działań stymulujących budownictwo mieszkaniowe w tych segmentach rynku wzrasta. Stymulacyjne oddziaływanie gospodarcze, tj. pobudzanie nowych inwestycji mieszkaniowych poprzez wykorzystanie instrumentów wsparcia finansowego, uzupełnia w tym przypadku równie istotne oddziaływanie społeczne. Efektem jest lepszy ilościowo i jakościowo zasób mieszkań na wynajem kierowany do nisko i średnio zamożnych gospodarstw domowych (m.in. rodzin, które nie posiadają często zabezpieczenia finansowego na wypadek przejściowego pogorszenia sytuacji w związku z epidemią COVID-19).

##### ***a) Kontekst dotychczasowych zmian prawnych***

Dotychczasowe działania finansowe i regulacyjne władz publicznych podejmowane od 2016 r. w zakresie wsparcia budownictwa czynszowego koncentrowały się na pobudzaniu aktywności inwestorów komercyjnych w budownictwie mieszkań na wynajem. Ich uzupełnieniem była znacznie większa, niż to miało miejsce do 2016 r., koncentracja programów finansowego wsparcia na wspieraniu budownictwa na wynajem, przeznaczonego dla mniej zamożnej części gospodarstw domowych. Podstawy prawne wyznaczające szczegółowe formy i zakres wsparcia szeroko rozumianego społecznego budownictwa czynszowego (w tym komunalnego) tworzą aktualnie programy realizowane na podstawie kilku powiązanych regulacji prawnych. Biorąc pod uwagę najważniejsze instrumenty wsparcia są to przede wszystkim:

- program preferencyjnych kredytów objętych dopłatami do odsetek z budżetu państwa, udzielanych przez BGK na społeczne budownictwo czynszowe – w oparciu o przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 2195), dalej jako: ustawa o niektórych formach... – dalej również jako „program SBC”;
- program bezzwrotnego dofinansowania części kosztów inwestycji mieszkaniowej z Funduszu Dopłat w Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK) – w oparciu o przepisy ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2020 r. poz. 508), dalej jako: ustawa o finansowym wsparciu... – dalej również jako „program SBK”.

Uzupełnieniem ww. instrumentów wsparcia podaży mieszkań czynszowych w segmencie komunalnym i społecznym jest od 2019 r. program finansowego wsparcia kierowany bezpośrednio do gospodarstw domowych – szeroko rozumianych najemców nowobudowanych lokali mieszkalnych, spełniających kryteria „średniozamożności” (ustawowe limity dochodów gospodarstw uprawnionych do uzyskiwania wsparcia w programie dopłat do czynszów „Mieszkanie na start”, przy spełnionym warunku posiadania zdolności czynszowej). Dodatkowo realizowany jest program termomodernizacji i remontów, realizowany ze środków Funduszu Termomodernizacji i Remontów w BGK, który również stanowi uzupełnienie powyższych instrumentów w zakresie rozwiązań wspierających sektor społeczne budownictwa czynszowego.

##### ***b) Preferencyjne kredyty BGK***

Ustawa o niektórych formach... ewoluowała, ulegając na przestrzeni czasu zmianom, wpływającym na potrzebę podjęcia aktualnej interwencji ustawowej.

- W pierwszym okresie ustawa o niektórych formach... definiowała TBS-y przede wszystkim jako spójną grupę inwestorów budujących mieszkania społeczne czynszowe użytkowane na szczególnych zasadach ustawowych, finansowane bardzo preferencyjnym, dostosowanym do ustawowej formuły spłaty, kredytem udzielonym ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (KFM).
- Likwidacja Funduszu w 2009 r. doprowadziła do braku spójności rozwiązań ustawowych – zlikwidowany instrument wsparcia nie został przez okres kilku lat zastąpiony inną formą preferencyjnego finansowania zwrotnego, a jednocześnie pozostawionych zostało w ustawie szereg rozwiązań mających racjonalne zastosowanie do sytuacji, w której instrumenty

preferencyjnego finansowania nowych inwestycji nadal są obecne (np. szczególne ramy działania TBS-ów były dostosowane do użytkowania mieszkań spłacanych w formule KFM).

- Sytuacja ta skłaniała do poszukiwania, w okresie 2009–2015, alternatywnych formuł prowadzenia przez TBS-y działalności na rynku najmu, w tym przeprowadzania przy finansowaniu komercyjnym pierwszej grupy projektów komercyjnych w systemie dojścia do własności (w większości we współpracy z BGK, rozumiejącym specyfikę sektora i posiadającym dostosowany produkt rynkowy).
- W okresie 2015/2016 reaktywowano program wsparcia preferencyjnych kredytów BGK, w miejsce finansowania kapitałowego w oparciu o środki budżetu państwa wprowadzając model budżetowych dopłat do oprocentowania (tzw. program SBC).

Od wejścia w życie zmian reaktywujących program SBC ustawa o niektórych formach... była przedmiotem kolejnych kilku nowelizacji w okresie 2017–2019. Wprowadzono w ich wyniku szereg rozwiązań, które będą wpływały na zwiększenie efektów programu SBC w kolejnych edycjach programów wsparcia. Wśród najważniejszych można wskazać:

- lepszy montaż finansowy: poprawiono warunki pozwalające zapewnić wymagany montaż finansowy dla nowych inwestycji TBS, poprzez:
  - przywrócenie 30% maksymalnego poziomu kwoty partycypacji najemcy w kosztach budowy lokalu mieszkalnego (po obniżeniu tego wskaźnika w 2015 r. do 25%);
  - wprowadzenie możliwości pokrywania części kosztów budowy lokali mieszkalnych powstałych przy udziale finansowania zwrotnego ze środków funduszy inwestycyjnych zamkniętych,
  - zwiększenie maksymalnego udziału finansowania zwrotnego z 75% kosztów przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego do 80%;
- uproszczenie zasad działania programu: zmniejszono liczbę progów dochodowych z trzech do dwóch, rezygnacja z sankcji wypowiedzenia umowy najmu w przypadku przekroczenia przez najemcę progów dochodowych oraz rezygnacja z obowiązku składania deklaracji o dochodach na rzecz jednorazowego złożenia deklaracji tylko w momencie ubiegania się przez przyszłego najemcę o najem mieszkania;
- urealnienie niektórych parametrów programu: wyższe stawki czynszu w gminach graniczących z miastami będącymi siedzibami wojewodów lub sejmików wojewódzkich;
- bardziej płynny nabór wniosków: możliwość składania do BGK wniosków o preferencyjny kredyt w danym roku w ramach dwóch edycji (marzec i wrzesień);
- większy zakres finansowania: dopuszczenie możliwości finansowania budowy mieszkań spółdzielczych lokatorskich oraz możliwość finansowania budowy dodatkowych powierzchni użytkowych (np. pomieszczeń rekreacyjnych czy ambulatoryjnych), które będą służyły zaspokajaniu potrzeb osób starszych;
- lepsze adresowanie: wzmocnienie wagi kryterium „Adresowanie nowych mieszkań do osób wychowujących dzieci” oraz dodanie nowego kryterium „Adresowanie nowych mieszkań do osób starszych”.

Jak wskazano powyżej, zmiany prawne wprowadzane od 2017 r. były elementem szerokich zmian legislacyjnych tworzących podstawy prawne dla realizacji Narodowego Programu Mieszkaniowego:

- wychodziły one naprzeciw postulatом BGK oraz oczekiwaniom zarówno inwestorów, jak i najemców lokali mieszkalnych w zasobach TBS;
- wynikały z poszukiwania optymalnej formuły wykorzystywania potencjału TBS w inwestycyjnym programie mieszkaniowym rządu;
- stopniowość ich wprowadzania wiązała się z 2-letnim procesem definiowania / modyfikowania szczegółowych parametrów instrumentów realizacji społecznego oraz komercyjnego pakietu rozwiązań „Mieszkanie+”, jako zestawu rozwiązań powiązanych.

Podsumowując, uelastycznione od 2017 r. przepisy ustawy o niektórych formach... dają obecnie lepsze pole rozwoju nowych formuł prowadzenia działalności inwestycyjnej na rynku mieszkań czynszowych przez TBS w ścisłej współpracy z gminami (w dużej części również ze spółką PFR Nieruchomości S.A.), alternatywnych w stosunku do programów dotowanych z budżetu państwa w dotychczasowym zakresie. Ich wdrożenie daje też impuls do poszerzania formuł działania TBS w celu zwiększenia liczby budowanych mieszkań w segmencie budownictwa czynszowego objętego preferencyjnym finansowaniem zwrotnym BGK. Proces ten napotyka jednak na bariery prawne wymagające zmian ustawowych. Projekt ustawy odpowiada na potrzeby sygnalizowane w tym zakresie przez podmioty zaangażowane w proces inwestycyjny (BGK, gminy, sektor TBS) – uwzględnienie zasadnych zmian jest jednym z celów projektu.

### **c) Bezwrotne wsparcie gmin z Funduszu Dopłat**

Drugim podstawowym instrumentem wsparcia dostępnego budownictwa czynszowego, a zarazem drugim przedmiotem zmian, do jakich odnosi się proponowana interwencja ustawowa, jest program bezwrotnego dofinansowania części kosztów inwestycji mieszkaniowej z Funduszu Dopłat w BGK. W ramach programu jego beneficjenci: m.in. gminy, jednoosobowe spółki gminne, związki międzygminne, powiaty i organizacje pożytku publicznego, mogą realizować inwestycje mieszkaniowe przy udziale środków z budżetu państwa. W zależności od rodzaju realizowanego przedsięwzięcia, beneficjent wsparcia może obecnie otrzymać wsparcie w maksymalnej wysokości 20–55% kosztów. Ze względu na ograniczone możliwości budżetów gmin do podejmowania się nowych inwestycji mieszkaniowych we własnym zakresie, program ma kluczowe znaczenie dla nowego budownictwa komunalnego.

W okresie ostatnich dwóch lat przepisy ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych... również uległy znaczącym zmianom. W dniu 1 maja 2018 r. weszła w życie *ustawa z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw* (Dz. U. poz. 756 oraz z 2019 r. poz. 1309), zwana dalej: *ustawą z dnia 22 marca 2018 r.*, która uporządkowała dotychczasowe rozwiązania dedykowane budownictwu komunalnemu i zwiększyła zakres instrumentów wsparcia. Wprowadzono szereg rozwiązań wspierających samorządy w realizacji polityki mieszkaniowej, które wpływały będą na zwiększenie efektów społecznego budownictwa czynszowego w segmencie mieszkań komunalnych. Do podstawowych należy zaliczyć:

- wprowadzenie nowego instrumentu bezwrotnego wsparcia udzielanego na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem innych niż komunalne (grant w wysokości 20% kosztów przedsięwzięcia udzielany JST jako podmiotowi partycypującemu w kosztach przedsięwzięcia na podstawie umowy z inwestorem);
- likwidacja obowiązku wydzielania tzw. ekwiwalentnego zasobu lokali socjalnych (dodatkowo w połączeniu z odejściem od formuły wyodrębnionego zasobu lokali socjalnych z mieszkaniowego zasobu gminy);
- zniesienie zakazu łączenia wsparcia w ramach programu z środkami Unii Europejskiej;
- wprowadzenie nowego rodzaju przedsięwzięcia polegającego na remoncie lub przebudowie budynku mieszkalnego, który ze względu na zły stan techniczny został wyłączony z użytkowania albo zakazano jego użytkowania na podstawie przepisów Prawo budowlane;
- objęcie wsparciem przedsięwzięcia polegającego na tworzeniu tymczasowych pomieszczeń;
- podniesienie wysokości finansowego wsparcia (z 30 do 50%) na wykup byłych mieszkań zakładowych.

Poszerzenie zakresu i wysokości finansowego wsparcia korespondowało również z przyjętą w 2018 r. zmianą dotychczasowych zasad finansowania BGK, polegającą na wprowadzeniu mechanizmu przekazywania środków budżetowych zasilających Fundusz Dopłat poprzez rezerwę celową budżetu państwa. W efekcie finansowanie może zostać udzielone adekwatnie do potrzeb gmin, a nie w ramach corocznie planowanych kwot, które mogły być znacznie mniejsze od racjonalnych planów inwestycyjnych JST w danym roku. W konsekwencji, w latach 2019 – 2025 na pokrycie części kosztów dofinansowania budowy mieszkań komunalnych oraz na wynajem dopuszcza się już obecnie maksymalnie przeznaczenie łącznej kwoty 6,2 mld zł.

Zmiany prawne wprowadzone w latach 2017–2019 stwarzają więc obecnie dla gmin szerokie możliwości zwiększania liczby mieszkań komunalnych oraz mieszkań o dostępnym czynszu, przenosząc na budżet państwa duży ciężar kosztów finansowania inwestycji.

Pomimo występowania nadal dużych deficytów ilościowych i jakościowych dotyczących mieszkań o niskich czynszach, liczba nowych inwestycji budownictwa komunalnego i społecznego znacząco jednak odbiega zarówno od potrzeb, jak również możliwości dofinansowania, jakie stwarza program wsparcia – zgodnie z poziomem zabezpieczenia środków w budżecie państwa. Jest to po części efektem nadal trwającego okresu wdrażania szerokich zmian legislacyjnych – czasu potrzebnego na przygotowanie projektów inwestycyjnych w budownictwie mieszkaniowym z udziałem gmin, szczególnie po uwzględnieniu hybrydowego finansowania, wykorzystującego w jednym projekcie kilka instrumentów wsparcia. Wystąpienia i wnioski kierowane do projektodawcy ze strony zaangażowanych podmiotów (BGK, gminy, środowiska eksperckie) wskazują jednak, że zwiększenie efektów budownictwa w tym segmencie rynku wymaga zoptymalizowania procesu przygotowywania wniosków i aplikowania o środki Funduszu Dopłat przez gminy, co może wymagać modyfikacji niektórych zasad programu wsparcia z FD. Jest to kolejnym celem przedłożonego projektu ustawy.

### **d) Dopłaty do czynszów „Mieszkanie na start”**

Dopełnieniem programów wspierających społeczne budownictwo czynszowe jest program dopłat do czynszu „Mieszkanie na start”, realizowany od 1 stycznia 2019 r. na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2020 r. poz. 551), dalej jako: *ustawa o pomocy państwa...* Program jest nowym instrumentem polityki mieszkaniowej państwa. W okresie 2019–2028 budżet państwa zabezpieczył finansowanie programu maksymalnie do kwoty 16 mld zł. Instrument wsparcia ma charakter proinwestycyjny i uzupełnia działania dotyczące budowy mieszkań w ramach pakietu „Mieszkanie+”: obok inwestycji prowadzonych na zasadach rynkowych dotyczy



mieszkań budowanych, we współpracy z gminą, w ramach programów wsparcia społecznego budownictwa czynszowego, tj. ustaw, do których odnosi się przedmiotowa inicjatywa legislacyjna.

Wśród zasad, na jakich opiera się program można wymienić:

- kluczowymi podmiotami, na jakich oparta jest realizacja programu są inwestorzy (podmioty realizujące inwestycje mieszkaniowe i wynajmujące mieszkania), gminy (współpraca z inwestorem, kryteria naboru najemców, przyznanie dopłaty do czynszu i pośrednictwo w wypłacie) oraz BGK (operacyjnie odpowiada za wypłatę wsparcia ze środków Funduszu Dopłat);
- dopłaty do czynszów mogą uzyskać gospodarstwa domowe posiadające dochody niewystarczające do zakupu mieszkania lub opłacania czynszu rynkowego bez ryzyka nadmiernego ograniczania innych koniecznych wydatków, ale pod warunkiem posiadania „zdolności czynszowej” (definiują ją minimalne dochody gospodarstwa domowego lub minimalna kaucja zabezpieczająca inwestora przed ryzykiem zaległości czynszowych);
- dopłaty mogą być wsparciem dla beneficjenta programu nawet przez 15 lat;
- wysokość dopłat zależy od liczby osób w gospodarstwie domowym oraz lokalnych wskaźników dotyczących kosztów budowy;
- możliwość stosowania dopłat do czynszów w programie występuje co do zasady wyłącznie w przypadku, gdy lokator wynajmuje mieszkanie bezpośrednio od inwestora – zgodnie z art. 2 pkt 11 ustawy, jedyne odstępstwa od tej zasady to przypadki, gdy stroną umowy z lokatorem jest podmiot, który nabył mieszkanie od inwestora z przeznaczeniem na wynajem, albo wynajmuje mieszkanie najemcy działając na podstawie umowy w sprawie wynajmu mieszkań zawartej z inwestorem (ale nie na zasadach umowy najmu, w celu podnajmu mieszkania beneficjentowi).

Cechą wspólną większości zmian wprowadzanych od 2017 r. w programach wsparcia społecznego budownictwa czynszowego jest poszerzenie możliwości wspierania gmin w działaniach zwiększających zasób dostępnych cenowo mieszkań czynszowych, pozwalające lepiej uwzględnić specyfikę potrzeb i uwarunkowań lokalnych w gminie. Wyrazem tego są szersze możliwości współpracy JST z inwestorami, jak również zwiększone możliwości wykorzystywania przez gminy mieszkań spoza zasobu mieszkań komunalnych, jako sposobu zapewniania mieszkań czynszowych dla osób mniej zamożnych (podnajem, różne formy wspieranej z budżetu państwa finansowej partycypacji JST w nowych inwestycjach mieszkaniowych). Zmiany w programie „Mieszkanie na start” mają na celu lepsze dostosowanie zasad udzielania dopłat do czynszów do ww. zróżnicowanych modeli dostarczania dostępnych mieszkań czynszowych. Brak takiej elastyczności jest trzecim ogólnym problemem na jaki odpowiada projekt.

### **Diagnozowane problemy szczegółowe w zakresie rozwiązań wspierających rozwój budownictwa komunalnego i społecznego czynszowego:**

#### **1. Nieefektywny mechanizm przekazywania finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat dla gmin partycypujących w kosztach inwestycji związanej z tworzeniem społecznych mieszkań czynszowych**

Bezwrotne dofinansowanie kosztów przedsięwzięcia z Funduszu Dopłat w BGK powinno mieć, zgodnie z ustawą, charakter bezpośredniego dofinansowania kosztów inwestycji. Obowiązujące w ustawie mechanizmy powodują jednak, że uruchomienie środków finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat opiera się na zasadzie refinansowania poniesionych już kosztów JST.

Mechanizm ten wymaga więc zaplanowania i następnie wydatkowania środków własnych przez gminę, aby w dalszej kolejności odzyskać dopiero poniesiony wydatek. Rozwiązanie jest nieefektywne i zwiększa przejściowo poziom zadłużenia gmin.

#### **2. Różnice w kosztach kwalifikowalnych w ramach mieszkaniowych programów rządowych SBC i SBK**

Beneficjenci programów SBC i SBK zwracają uwagę na konieczność ujednoczenia katalogu kosztów kwalifikowanych do finansowania. Możliwość łączenia finansowania z obu ww. programów rządowych, zwiększona w ostatnich latach w skutek wprowadzenia nowych możliwości finansowania, nie uzasadnia tego różnicowania. Na powyższe, jako barierę legislacyjną zmniejszającą optymalne wykorzystanie obu instrumentów w ramach jednego przedsięwzięcia, wskazuje również Bank Gospodarstwa Krajowego, jako operator programów wsparcia.

#### **3. Nieuporządkowana formuła partycypacji własnej lokatora w TBS**

Występuje konieczność nowego zdefiniowania roli, jaką na etapach finansowania budowy, a następnie użytkowania mieszkań TBS, pełnić może partycypacja lokatora w kosztach budowy mieszkania. Kwestia ta powinna być połączona z analizą obecnych ograniczeń / braku możliwości nabywania tytułu prawa własności do mieszkań czynszowych w zasobach TBS, wybudowanych w ramach programów wsparcia.

##### ***a) Wymóg partycypacji lokatora w kosztach budowy jest jednym z powodów mniejszej dostępności do mieszkań w TBS dla mniej zamożnych gospodarstw domowych ubiegających się o najem***

Konieczność wniesienia równowartości nawet 30% kosztów budowy mieszkania przez osoby starające się o najem lokalu mieszkalnego w TBS, jako warunek jaki może postawić przed przyszłym lokatorem inwestor, jest czynnikiem ograniczającym dostępność mieszkań dla osób mniej zamożnych (nie posiadających oszczędności). Próby ograniczania roli partycypacji własnej,

jakie ustawodawca podejmował od reaktywacji programu preferencyjnych kredytów w 2016 r. w celu lepszego adresowania mieszkań społecznych czynszowych do bardziej potrzebujących, koncentrowały się na:

- zmniejszeniu maksymalnego poziomu wkładu własnego lokatora do maksymalnie 25% kosztów budowy;
- różnicowaniu kryteriów dochodów uprawniających do najmu mieszkań w TBS wybudowanych w ramach programów preferencyjnych kredytów BGK (do 2009 r. kredyty z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, obecnie realizowany od 2016 r. nowy program SBC), w celu zapewnienia obowiązku stosowania bardziej społecznych kryteriów w przypadku, gdy warunki spłaty kredytu na to pozwalały;
- zwiększeniu roli partycypacji gminy, poprzez dofinansowanie części (50%) lub całości (możliwość jaką daje nowy grant z FD w wysokości obecnie 20% kosztów inwestycji) finansowego zaangażowania JST w budowę mieszkań przez TBS;
- wprowadzeniu nowych form partycypacji osób trzecich, jaką może stanowić przejściowe zaangażowanie funduszu inwestycyjnego aktywów niepublicznych.

Poza ostatnim, nadal nowym rozwiązaniem, zmiany powyższe okazały się niewystarczające, będąc przedmiotem ponownych korekt (więcej w punktach poniżej).

***b) Zakaz lub niska partycypacja własna lokatora to rozwiązanie niezapewniające dostatecznego montażu finansowego nowych inwestycji społecznego budownictwa czynszowego***

Pomimo negatywnego wpływu na dostępność mieszkań, pobieranie przez TBS partycypacji od lokatora jest stosowane, co wynika z ograniczeń w montażu finansowym inwestycji TBS. Wymaga on od inwestora zgromadzenia środków w kwocie pozwalającej – pomimo obowiązku spłacania zobowiązań zaciągniętych w związku z inwestycją – utrzymywać ograniczony ustawą poziom maksymalnego czynszu na poziomie ok. 50% niższym od czynszów rynkowych. Pomimo nowych form wspierania budownictwa czynszowego z budżetu państwa obniżony w 2015 r. do 25% wskaźnik okazał się w praktyce zbyt niski – z powodu braku wystarczających środków kolejne zmiany w ustawie przywróciły 30%-wy maksymalny poziom partycypacji najemcy w kosztach budowy lokalu mieszkalnego.

Dalsze utrzymanie możliwości pobierania od lokatora stosunkowo wysokich kwot z tytułu partycypacji własnej uzasadnia zmiany w przepisach w zakresie uzyskania prawa własności mieszkania.

Z jednej strony, w przypadku pobieranych partycypacji od lokatora uzasadnione jest większe uwzględnienie tego faktu w prawach, jakie na etapie użytkowania mieszkania czynszowego powinien mieć lokator partycypujący w kosztach budowy. Jednocześnie, uzasadnione są nowe rozwiązania, które zwiększą przestrzeń dofinansowania nowych inwestycji społecznego budownictwa czynszowego z innych źródeł bezzwrotnych, ograniczając budowanie montażu w oparciu o środki przyszłego lokatora. Rolę taką może pełnić rozwiązanie polegające na wyższym bezzwrotnym wsparciu dla gmin, jako osób trzecich partycypujących w inwestycji TBS.

***c) Ograniczone możliwości odzyskania środków z tytułu partycypacji własnej przez lokatora***

W aktualnym stanie prawnym najemca, będący stroną umowy partycypacji w kosztach budowy, może odzyskać zwaloryzowaną kwotę wniesionych środków co do zasady wyłącznie w okresie rozwiązania umowy najmu i opróżnienia lokalu. Rozwiązanie to jest jedną z głównych przyczyn presji części lokatorów – nie mających alternatywy dotyczącej wynajmu lub zakupu innego mieszkania – na prywatyzację mieszkań w związku z poniesionymi w przeszłości kosztami budowy.

Jest uzasadnione, aby rozwiązania mające na celu zrekompensowanie najemcy finansowego trudu współfinansowania budowy nie ograniczały się wyłącznie do możliwości zwrotu zwaloryzowanej partycypacji w momencie zakończenia umowy najmu. Bardziej uzasadnione jest poszukiwanie nowych możliwości rozliczenia partycypacji własnej pomiędzy lokatorem a TBS, bez konieczności opuszczenia lokalu lub wykupu mieszkania na własność, dostosowanych do szczególnych na danym etapie życia potrzeb / aktualnej sytuacji życiowej lokatora.

***d) Pozorny mechanizm pozwalający pośrednio odzyskać środki z partycypacji przez lokatora, poprzez rozliczenie ceny nabycia mieszkania w określonej ustawowo formule warunkowej prywatyzacji – aktualne rozwiązania są martwe pod względem wykorzystywania***

Druga możliwość pośredniego odzyskania środków, związana z mieszkaniem wybudowanymi w ramach zlikwidowanego w 2009 r. Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, została wprowadzona w 2011 r. jako prawo ubiegania się o wykup mieszkania wybudowanego w ramach programu b. KFM przez najemcę będącego stroną umowy partycypacji.

W przypadku mieszkań w zasobach TBS przepisy te nie są wykorzystywane. Jest to w znacznej mierze spowodowane uzależnieniem przeniesienia prawa własności mieszkania na lokatora od decyzji samego TBS, jak również określonymi w ustawie zasadami rozliczeń kwoty, jaką musiałby uiścić lokator (rozliczenie oparte na wartości rynkowej mieszkania). Jednocześnie, brak decyzji uwłaszczeniowych po stronie TBS-ów (gmin, z uwagi na fakt, że towarzystwa są co do zasady spółkami gminnymi) jest uzasadniony. Uruchomienie masowej sprzedaży na preferencyjnych warunkach dużej części mieszkań w zasobach TBS, jakie wybudowane zostały w ramach programu KFM od 1996 r. (łącznie 81,4 tys. mieszkań w TBS, z czego znacząca część to lokale objęte partycypacją), z punktu widzenia JST nie jest rozwiązaniem racjonalnym – mieszkania te pozostają w większości w zasobach gminnych TBS, pełniąc tym samym ważną rolę w lokalnej polityce mieszkaniowej gmin.

Uzasadniona jest analiza aktualnych rozwiązań związanych z partycypacją własną pod kątem możliwości uwzględnienia schematu dojścia do własności również w społecznym budownictwie czynszowym objętym wsparciem z budżetu państwa, bez naruszenia społecznego charakteru programu. Szczególnie uzasadnione może być uwzględnienie w takich analizach nowych możliwości, na jakich mogą być zawierane obecnie umowy najmu. Analogia jaka zachodzi pomiędzy partycypacją własną w kosztach budowy a zapłatą przez lokatora części ceny stwarza przestrzeń ew. wykorzystania w tym modelu nowej instytucji umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności, wprowadzonej do obrotu prawnego w 2017 r.

**e) *Nieuzasadnione zróżnicowanie reżimu prawnego dot. użytkowania mieszkań w TBS sfinansowanych na przestrzeni lat 1996–2019 w dwóch rządowych programach preferencyjnych kredytów udzielanych przez BGK***

Na przestrzeni lat sektor TBS podlegał dużym zmianom prawnym. Mieszkania w zasobach towarzystw były finansowane na preferencyjnych warunkach w ramach dedykowanego produktu kredytowego, ze środków zasilanego z budżetu państwa Krajowego Funduszu Mieszkaniowego w BGK (który został zlikwidowany w 2009 r.), a od 2015 r. w oparciu o kredyt udzielany ze środków własnych BGK z budżetowymi dopłatami do oprocentowania. Pomiędzy tym okresem, tj. 2009–2015 formą finansowania budownictwa mieszkaniowego TBS były natomiast różne formuły rynkowe. Stosownie do tych uwarunkowań różnicowaniu lub zmianom poddawano szczegółowe zasady dotyczące finansowania i użytkowania mieszkań wybudowanych w różnych systemach finansowania. Część tych różnic ma charakter uzasadniony, jak dwa limity maksymalnych czynszów w społecznym zasobie mieszkań TBS, odzwierciedlające różniące się produkty kredytowe BGK. Definiując nowy program SBC lub otwierając możliwość wykupu mieszkań w odniesieniu do zasobu KFM wprowadzono jednak szereg zmian w nadmiernym, nieuzasadnionym dzisiaj stopniu różnicujących sytuację lokatorów. Część zmian wprowadzających Narodowy Program Mieszkaniowy w latach 2017–2019 uprościła już te zasady (np. zmniejszenie liczby różnych progów dochodów uprawniających do najmu mieszkań).

Jak wskazano powyżej, partycypacja własna lokatora nie dotyczy wyłącznie mieszkań b. KFM. Jest ona nadal ważną częścią montażu finansowego inwestycji TBS objętych preferencyjnym finansowaniem zwrotnym BGK w ramach programu SBC. Ewentualne nowe możliwości pozwalające na rozliczenie partycypacji własnej pomiędzy TBS a lokatorem powinny mieć więc również charakter rozwiązań powszechnych dla segmentu TBS. Powinny one być opcją dotyczącą wszystkich mieszkań w zasobach TBS wybudowanych z takim finansowaniem, niezależnie od okresu budowy.

**4. *Niedostateczne wykorzystanie partycypacji gminy lub innych interesariuszy w budowie mieszkań społecznych czynszowych – pomimo potrzeb związanych z deficytem mieszkań***

**a) *Sektor społecznego budownictwa czynszowego jako czynnik aktywizujący lokalny rozwój – niewykorzystywany potencjał***

Możliwość wykorzystywania przez gminy mieszkań budowanych w ramach programu społecznego budownictwa czynszowego w charakterze mieszkań dla pracowników może być jednym ze sposobów przyciągnięcia przez pracodawców lub gminy pracowników wykwalifikowanych, m.in. z deficytowych lub strategicznych dla rozwoju gminy zawodów i specjalizacji.

Od początku realizowanych w Polsce programów wsparcia społecznego budownictwa czynszowego koncepcja partycypowania pracodawcy w kosztach budowy mieszkań TBS, w celu wskazania najemców będących pracownikami, była odzwierciedlona w przepisach ustawy. Pomimo ponad 20 lat funkcjonowania programu ww. możliwość jest bardzo rzadko wykorzystywana. Aktualna formuła w ustawie jest ograniczona do partycypowania przez pracodawcę w kosztach budowy mieszkania, z prawem do wskazywania najemcy. Uzasadniona jest większa elastyczność tych rozwiązań, wykorzystująca nadal instrument partycypacji pracodawców.

**b) *Wsparcie dla gmin z Funduszu Dopłat na partycypację w kosztach budowy mieszkań w ramach przedsięwzięcia inwestora w oparciu o umowę z gminą – bariery dotyczące montażu finansowego***

Nowy 20% grant z Funduszu Dopłat w obliczu trudności z zapewnieniem źródeł finansowania projektów oraz presji na niski czynsz stał się bardzo szybko niezwykle popularnym instrumentem (ponad połowa wniosków o kredyty SBC w siódmej edycji programu finansowania zwrotnego społecznego budownictwa czynszowego dotyczy montażu finansowego z wykorzystaniem grantu). W ocenie BGK, wyniki współpracy Banku w wnioskodawcami w ramach dotychczasowych edycji wskazują, że efektywne uzupełnienie grantem budżetu projektu inwestycyjnego, w tym m.in. zmniejszenie roli partycypacji własnej najemców, wymaga zwiększenia wysokości grantu ponad 20%.

**c) *Partycypacja i wynajem mieszkań przez gminę od inwestora w celu podnajmu osobom fizycznym o niższym poziomie dochodów – brak możliwości stosowania dopłat do czynszów w programie „Mieszkanie na start”***

Cechą wspólną zmian wprowadzanych od 2017 r. w programach wsparcia społecznego budownictwa czynszowego jest poszerzenie możliwości wspierania gmin w działaniach zwiększających zasób dostępnych cenowo mieszkań czynszowych. Nowe możliwości wsparcia pozwalają lepiej uwzględniać specyfikę potrzeb mieszkaniowych i uwarunkowań lokalnych w gminie. Wyrazem podejścia są szersze możliwości współpracy JST z inwestorami (w tym segmentem inwestorów społecznego budownictwa czynszowego), jak również zwiększone możliwości wykorzystywania przez gminy mieszkań spoza zasobu mieszkań komunalnych, jako sposobu zapewniania mieszkań czynszowych dla osób mniej zamożnych.

Szczególną rolę pełnić tutaj może podnajem mieszkań, połączony z różnymi formami wspieranej z budżetu państwa finansowej partycypacji JST w nowych inwestycjach mieszkaniowych. Przejęcie bezpośrednio przez gminę obowiązku uiszczania czynszu należnego inwestorowi może być skuteczną formą pomocy mieszkańcom w sytuacji, która uzasadnia brak stosowania warunku

posiadania przez najemcę zdolności czynszowej – może to dotyczyć np. byłych lokatorów mieszkaniowego zasobu gminy, którym gmina zamierza zaoferować nowe lokale (np. łańcuch przeprowadzek). W programie „Mieszkanie na start” nie jest to jednak rozwiązanie możliwe do zastosowania. W aktualnym stanie prawnym możliwość stosowania dopłat do czynszów w programie występuje co do zasady wyłącznie w przypadku, gdy lokator wynajmuje mieszkanie bezpośrednio od inwestora, tak więc możliwość efektywnego połączenia programów wsparcia przez gminę jest ograniczona.

#### **5. Ograniczone, mało elastyczne możliwości wykorzystywania społecznego budownictwa czynszowego przez gminy i organizacje świadczące pomoc społeczną, jako formy czasowego udostępniania lokali podopiecznym**

Wymagane jest lepsze dostosowanie programu TBS do budowania dobrych praktyk z udziałem organizacji pożytku publicznego, również poprzez tworzenie przestrzeni dla wykorzystywania programu wsparcia społecznego budownictwa czynszowego w innych społecznych programach rządu. Szeroki i bardzo zróżnicowany zakres problemów społecznych, których skuteczne rozwiązywanie / profilaktyka może zakładać konieczność zabezpieczenia potrzeby mieszkaniowej, uzasadniają rozwiązania o większym poziomie elastyczności niż podlegające szczególnym zasadom przydziału (mieszkalnictwo chronione). Mieszkania w TBS w większym stopniu mogłyby stanowić bazę dla realizacji we współpracy TBS z sektorem NGO innowacji pilotażowych.

Obiektywnie duży potencjał programu wsparcia SBC w zakresie dostarczania organizacjom pozarządowym, jak również gminom, mieszkań przeznaczonych do czasowego ich udostępniania w ramach dedykowanych danej problematyce społecznej misji, nie jest wykorzystywany. Aktualnie jest on ograniczony do możliwości prowadzenia mieszkań chronionych, zgodnie z przepisami o pomocy społecznej, lub możliwości wynajmu mieszkania czynszowego wybudowanego w ramach programu wsparcia organizacji pożytku publicznego w celu ulokowania w nim placówki opiekuńczo-wychowawczej dla nie więcej niż czternaściorga dzieci. Nie są to rozwiązania wystarczające.

W zasobach objętych szczególnymi programami społecznymi (szeroko rozumiane mieszkania wspomagane, obsługujące np. programy wychodzenia z bezdomności) duże wyzwania stoją przed organizacjami pozarządowymi jako partnerami organizującymi i/lub świadczącymi usługi wsparcia dla mieszkańców tych zasobów. Organizacje pożytku publicznego są w stanie zabezpieczyć kadry i wolontariat, jak również pozyskiwać finansowanie na usługi opiekuńcze w mieszkaniach.

#### **6. Ryzyko zbyt restrykcyjnych limitów maksymalnej wysokości czynszów w zasobach TBS w warunkach wzrostu kosztów w budownictwie mieszkaniowym**

Z informacji BGK wynika, że w okresie znaczących wzrostów kosztów budowy, szacowanych nawet na 20–30% w ciągu 2–3 lat, limit czynszów ustalanych w oparciu o wskaźnik oparty na kosztach budowy mieszkań oddawanych do użytkowania w budownictwie wielorodzinnym może być zbyt niski. Część TBS rezygnuje z finansowania inwestycji społecznego budownictwa czynszowego ze względu na konieczność unieważnienia przetargów i brak możliwości wyłonienia wykonawcy oferującego cenę nieodbiegającą istotnie od kosztorysu inwestorskiego. Nawet w przypadku zapewnienia montażu finansowego inwestycji bardzo trudno utrzymać akceptowalną z punktu widzenia najemców i mieszczącą się w limitach stawkę czynszu.

W przypadku mieszkań oddanych do użytkowania problem wymaga interwencji prawnej już obecnie, uwzględniając przypadki, gdy TBS ponosi koszty dodatkowych inwestycji dotyczących budynku w okresie spłaty kredytu BGK.

W przyszłości zasadne będzie również poddanie weryfikacji i ewentualnej korekcie aktualnych zasad ustalania wskaźników wartości odtworzeniowej lokalu mieszkalnego. Wskaźnik ten ma wiele zastosowań, stanowiąc m.in. podstawę dla ustalenia maksymalnego czynszu za najem mieszkania w TBS wybudowanego w ramach rządowych programów budownictwa czynszowego, tak więc ewentualne modyfikacje zasad ustalania wykraczają poza przedmiot planowanej nowelizacji.

#### **7. Niewystarczająca skala realizacji programu budownictwa socjalnego i komunalnego**

Obecna skala programu SBK różni się od pierwotnie zakładanej w trakcie prac nad *ustawą z dnia 22 marca 2018 r.* W latach 2015–2017 liczba wniosków spełniających warunki do udzielenia finansowego wsparcia, na które zapewnione były środki z Funduszu Dopłat, wynosiła średnio około 190. W roku wejścia w życie *ustawy z dnia 22 marca 2018 r.*, czyli w 2018 r., liczba wniosków spełniających warunki do udzielenia finansowego wsparcia wyniosła 115. Natomiast w pierwszym pełnym roku realizacji programu na zmodyfikowanych zasadach, w 2019 r., liczba wniosków spełniających kryteria wyniosła jedynie 55.

Na powyższe wpływ mógł mieć trudny rynek wykonawczy inwestycji mieszkaniowych. Małe zainteresowanie firm budowlanych przetargami ogłaszanymi przez wnioskodawców oraz ceny ofert często przekraczające wysokość środków, jakimi dysponują wnioskodawcy na realizację inwestycji, mogły skutkować unieważnieniem przetargów lub koniecznością pozyskania dodatkowych źródeł finansowania inwestycji. Ponadto, ze względu na rosnące wydatki samorządów, dokonując wyboru odnośnie do realizowanych inwestycji, gminy biorą pod uwagę intensywność wsparcia, tak aby w jak najmniejszym stopniu wpływać na indywidualny wskaźnik zadłużenia JST. W tym kontekście, poziom wsparcia oferowany w ramach *ustawy o finansowym wsparciu* okazał się niewystarczający. Beneficjenci wskazują również m.in. na konieczność wydłużenia terminu na rozliczenie przedsięwzięcia, gdyż w przypadku szczególnie inwestycji wieloetapowych i wielobudynkowych termin ukończenia przedsięwzięcia wynoszący 24 miesiące jest zbyt krótki.

#### **8. Niedostateczne zaangażowanie podmiotów świadczących pomoc osobom bezdomnym w program budownictwa socjalnego i komunalnego**

Zgodnie z rekomendacjami Rady Działalności Pożytku Publicznego, zawartymi w Uchwale nr 22 z dnia 17 maja 2019 r. w sprawie Narodowego Programu Mieszkaniowego, konieczne jest poszerzenie grupy podmiotów uprawnionych do realizacji działań w

ramach NPM o organizacje pozarządowe i podmioty, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz. U. z 2019 r. poz. 688 i 1570), w celu wspierania w szczególności osób zagrożonych wykluczeniem społecznym. Obecna treść art. 4 ustawy o finansowym wsparciu uniemożliwia aplikowanie o środki z Funduszu Dopłat przez organizacje pozarządowe, które z różnych względów nie zdecydowały się na wystąpienie o przyznanie statusu organizacji pożytku publicznego (OPP).

### 9. Zasoby mieszkaniowe niedostosowane do potrzeb starzejącego się społeczeństwa

Wobec trendów demograficznych związanych ze starzeniem się społeczeństwa, jednym z priorytetów rozwoju mieszkalnictwa dedykowanego osobom starszym jest przygotowanie warunków do jak najdłuższego przebywania seniorów w dotychczasowym miejscu zamieszkiwania, pozostawania w samodzielności, z dostępem – w miarę potrzeb – do specjalistycznej pomocy. Dotychczasowy okres realizacji programu SBC pokazał na przykładzie części inwestycji, że przedsięwzięcia realizowane przez TBS-y z udziałem gminy mogą być wzorcowym przykładem realizacji budownictwa senioralnego w Polsce. Kwestie odpowiedniego dostosowania przestrzeni do potrzeb osób starszych powinny być również uwzględniane w nowym budownictwie komunalnym objętym wsparciem w ramach programu SBK.

### 10. Niedostateczna elastyczność w gospodarowaniu zasobem utworzonym w ramach programu SBK

BGK, jak również beneficjenci wskazują na zbyt restrykcyjne przepisy ustawy o finansowym wsparciu w zakresie utrzymania zasobu utworzonego przy udziale środków z Funduszu Dopłat. Po upływie 10 lat od dnia rozliczenia przedsięwzięcia dopuszcza się zbycie lub zmianę sposobu przeznaczenia, jeżeli w ich miejsce gmina utworzy lokale mieszkalne, mieszkania chronione lub tymczasowe pomieszczenia o podobnym standardzie i wyposażeniu, w liczbie i o łącznej powierzchni użytkowej co najmniej równych liczbie i łącznej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, mieszkań chronionych lub tymczasowych pomieszczeń, które zostały zbyte lub których sposób użytkowania został zmieniony. Przepisy te ograniczają gminy w zakresie możliwości dostosowania utworzonego wcześniej zasobu do aktualnych potrzeb lokalnej społeczności.

### 11. Zdegradowany mieszkaniowy zasób gminy wymagający remontów i modernizacji

Analiza programu BSK wykazuje, że gminy posiadają lokale, które ze względu na zły stan techniczny nie mogą być wykorzystywane na cele mieszkaniowe i pomimo długiej kolejki oczekujących na lokale mieszkalne większość gmin nie zaspokaja potrzeb mieszkaniowych ludności. Sygnalizowany przez gminy stały niedobór środków na przeprowadzanie remontów i modernizację budynków powoduje pogarszanie stanu technicznego posiadanego zasobu, co w konsekwencji doprowadza do rezygnacji z przeprowadzania remontów i konieczności podejmowania decyzji o ich wyłączeniu z użytkowania.

W jednym z wniosków pokontrolnych skierowanych do organów administracji rządowej Najwyższa Izba Kontroli (raport z dnia 9 czerwca 2019 r.) zaapelowała o podejmowanie dalszych systemowych działań wspomagających gminy w rozwiązywaniu problemów związanych z wykonywaniem przez nie zadań zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnot samorządowych, w tym dotyczących utrzymywania w odpowiednim stanie technicznym i racjonalnego zagospodarowania substancji mieszkaniowej stanowiącej budowlę zabytkowe. NIK wskazuje, że możliwość dofinansowania mieszkaniowych inwestycji gminnych ze środków pochodzących z budżetu państwa w ramach Funduszu Dopłat nie rozwiązuje wszystkich finansowych problemów gmin związanych z pozyskiwaniem nowej substancji mieszkaniowej oraz bezpiecznym eksploataowaniem istniejących zasobów.

### 12. Bariery związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych TBS

Nawet przy zapewnieniu bieżącej konserwacji, sukcesywnie następuje degradacja poszczególnych elementów budynku. W konsekwencji, po upływie 25 lat od jego wybudowania coraz pilniejszą sprawą staje się przeprowadzenie prac modernizacyjno-remontowych o szerszym zakresie. W okresie tym radykalnie zmieniły się jednak przepisy z zakresu prawa budowlanego, w tym w szczególności warunki techniczne określające za pomocą wartości współczynnika przenikania ciepła wymagania w zakresie izolacyjności cieplnej przegród budowlanych:

	ściany zewnętrzne	Stropodach	okna	drzwi
1991–2002	0,55	0,3	2,0	2,6
od 2021	0,2	0,15	0,9	1,3

Zgodnie z art. 5 ust. 2a ustawy Prawo budowlane, wykonując roboty budowlane polegające na dociepleniu budynku, obejmujących ponad 25% powierzchni przegród zewnętrznych tego budynku, należy spełnić wymagania minimalne dotyczące energooszczędności.

Degradacja budynku nie ogranicza się do jego elementów wpływających na zapotrzebowanie na energię cieplną. Przykładowo degradacji mogą ulegać również takie elementy, jak ściany fundamentowe (w wyniku nawet drobnych nieszczelności warstw hydroizolacji, w wyniku długotrwałego działania wody może nastąpić zawilgocenie, które pogarsza właściwości izolacyjne ścian i może prowadzić do rozwoju grzybów i wytrącania się soli, instalacja wentylacyjna i klimatyzacyjna (możliwość rozwoju bakterii i grzybów), kominy (niedrożność), czy instalacja wodociągowa i kanalizacyjna (korozja elementów metalowych, degradacja materiałów uszczelniających).

Istotną barierę dla TBS może stanowić wysokość środków niezbędnych do sfinansowania prac modernizacyjno-remontowych, których przeciętny koszt przypadający na jedno mieszkanie szacuje się na ok. 12,5 tys. zł. Stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych towarzystwa budownictwa społecznego są ustalane co prawda w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez towarzystwo pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań towarzystwa związanych z budową. Jednocześnie jednak, w przypadku budynku wybudowanego przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, czynsz w skali roku nie może przekraczać kwoty obliczonej zgodnie z art. 28 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

Wprowadzenie do obrotu prawnego przepisów proponowanych w przedkładanym projekcie ustawy dla lokatorów będących stroną umowy partycypacji w kosztach budowy mieszkań, wprowadzających nowe zasady, na jakich będą mogły zostać rozliczone środki zaangażowane przez najemcę w budowę mieszkania, zgodnie z formułą częściowych „wakacji czynszowych”, może w istotnym stopniu dodatkowo ograniczyć możliwości prowadzenia przez towarzystwa budownictwa społecznego gospodarki finansowej dostosowanej do potrzeb modernizacyjno-remontowych. Środki finansowe „uwolnione” po spłacie ostatniej raty preferencyjnego kredytu zaciągniętego w BGK nie będą bowiem mogły zostać przeznaczone na spłaty rat kolejnego, już rynkowego kredytu, zaciągniętego na sfinansowanie tych potrzeb, jeśli będzie trzeba sfinansować „wakacje czynszowe” większej liczbie najemców.

### **13. Konieczność dostosowania treści ustawy o finansowym wsparciu do zmian w innych ustawach**

Po wejściu w życie ustawy z dnia 13 czerwca 2019 r. o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1309), lokale mieszkalne tworzone przez spółki celowe nie są już w mieszkaniowym zasobie gminy – tym samym zmiany wymagają przepisy ustawy o finansowym wsparciu, które dotyczą instrumentu pozwalającego na finansowanie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w zakresie beneficjentów, którzy mogą aplikować o takie wsparcie.

Ponadto *ustawa o finansowym wsparciu* wymaga modyfikacji w zakresie zastąpienia wyrazów: „schronisk dla bezdomnych” wyrazami „schronisk dla osób bezdomnych”, zgodnie z obecną terminologią przyjętą w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2019 r. poz. 1507).

### **14. Ograniczone możliwości finansowego angażowania się gmin w tworzenie nowych lub dokapitalizowanie istniejących podmiotów społecznego budownictwa czynszowego**

Analiza obecnych uwarunkowań wskazuje, że sektor TBS jest rozwinięty instytucjonalnie, a działający inwestorzy społecznego budownictwa czynszowego są w większości instrumentem lokalnych polityk mieszkaniowych, jako spółki utworzone z udziałem gminy (ok. 77% działających TBS /189 z 243 podmiotów/ to spółki z większościowym udziałem gminy). Liczba działających TBS jest również regionalnie reprezentatywna, chociaż stopień instytucjonalnego wykorzystania tej formy realizacji inwestycji mieszkaniowych bardzo różni się w poszczególnych województwach (np. jedynie 3–8 TBS w takich województwach jak lubelskie, lubuskie, podkarpackie, opolskie, świętokrzyskie czy podlaskie; 15–18 w woj. łódzkim, warmińsko-mazurskim, kujawsko-pomorskim i zachodniopomorskim; powyżej 20 w pozostałych – w tym najwięcej /29 TBS/ w woj. mazowieckim).

Pomimo dużego potencjału, znaczący wzrost efektów społecznego budownictwa czynszowego wymaga nadal większej liczby podmiotów mogących realizować przedsięwzięcia, jak również zwiększenia potencjału kapitałowego podmiotów już działających. Barierą dla rozwoju tego środka realizacji zamierzonych efektów programu mieszkaniowego są ograniczone środki sektora samorządowego, szczególnie w okresie zwiększonych wydatków związanych z kryzysem epidemii COVID-19. Jest konieczne, aby oprócz instrumentów wspierających konkretne inwestycje budownictwa mieszkaniowe wzmocnione zostały formy finansowego i instytucjonalnego wsparcia sektora samorządowego w rozwijaniu segmentu TBS, czy szerzej zdefiniowanych podmiotowo społecznych inicjatyw mieszkaniowych.

## **B) UZUPEŁNIENIE PAKIETU INSTRUMENTÓW OSŁONOWYCH, WSPIERAJĄCYCH NIEZAMOŻNE GOSPODARSTWA DOMOWE W PONOSZENIU WYDATKÓW MIESZKANIOWYCH W OKRESIE KRÓTKOOKRESOWYCH SKUTKÓW EPIDEMII COVID-19**

### **a) Powiększone dodatki mieszkaniowe**

W projekcie ustawy określono zasady przyznawania dodatków mieszkaniowych powiększonych o dopłatę z Funduszu Przeciwdziałania COVID-19, zwaną dalej „dopłatą” najemcom i podnajemcom, którzy utracili całkowicie lub częściowo dochody w wyniku epidemii COVID-19 (na skutek utraty pracy, czasowego zawieszenia działalności przedsiębiorstw, powodującego brak wynagrodzenia lub jego obniżenie), oraz sposób rozliczania środków na wypłatę tych dopłat. Przyjęte w projekcie ustawy rozwiązania zakładają, że dopłaty do dodatków mieszkaniowych byłyby finansowane ze środków Funduszu Przeciwdziałania COVID-19.

### **b) Wniosek o przyznanie dodatku mieszkaniowego**

Wprowadzenie rozwiązania, zgodnie z którym określone informacje zawarte we wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego będą wymagały potwierdzenia – w formie pisemnego oświadczenia – przez osobę uprawnioną do



pobierania należności za lokal mieszkalny, inną niż zarządca domu. Jednocześnie zastrzeżono, że ww. rozwiązanie znajdzie zastosowanie, o ile zarządca domu nie potwierdził powyższych informacji na wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego. W dotychczasowym stanie prawnym, tj. zgodnie ze wzorem wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego, stanowiącym załącznik nr 1 do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie dodatków mieszkaniowych (Dz. U. Nr 156 poz. 1817, z późn. zm.), ww. informacje potwierdzał zarządca domu. Zaproponowana zmiana przyczyni się do usprawnienia funkcjonowania systemu dopłat oraz dodatków mieszkaniowych.

**c) Zarząd wspólnoty mieszkaniowej**

W projekcie przewidziano modyfikację przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2020 r. poz. 532, z późn. zm.) w zakresie sposobu podejmowania uchwał przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej. Proponowana zmiana w ustawie o własności lokali ma na celu usprawnienie funkcjonowania zarządów wspólnot mieszkaniowych, co przełoży się na lepsze funkcjonowanie całych wspólnot i ich członków. Zmiana jest szczególnie istotna w kontekście sprawnego działania zarządów w czasie stanu epidemii i po jego odwołaniu, tak by mieszkańcy wspólnot mieli zapewnioną szybką i efektywną obsługę.

**d) Rady nadzorcze w spółdzielniach mieszkaniowych**

Projekt przewiduje zmiany w ustawie z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 568). Z uwagi na trwający stan epidemii i ograniczenie możliwości zorganizowania walnego zgromadzenia wynikające z art. 90 zmienianej ustawy nie istnieje możliwość wyboru składu nowej rady, w przypadku upływu kadencji dotychczasowej rady. W celu zapewnienia funkcjonowania organu nadzorczo-kontrolnego spółdzielni mieszkaniowej uzasadnione i niezbędne jest zatem przedłużenie kadencji istniejącej.

**C) POZOSTAŁE**

**1) Dodatki mieszkaniowe**

a) Zmiany wprowadzane do ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133), zwanej dalej: udm, mają na celu usprawnienie funkcjonującego od 1994 r. systemu dodatków mieszkaniowych, umożliwiając adekwatne do potrzeb adresowanie wsparcia, jakim jest uzyskanie dodatku mieszkaniowego. Zaproponowane w projekcie modyfikacje zmierzają do:

- wyeliminowania wątpliwości interpretacyjnych,
- uporządkowania terminologii stosowanej w ustawie,
- racjonalizacji wydatków gmin na wypłaty dodatków mieszkaniowych.

b) Podjęte działania legislacyjne mają również związek z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego (TK) z dnia 9 maja 2006 r. (sygn. akt P 4/05). W przedmiotowym wyroku TK orzekł, że art. 9 ust. 1 pkt 1 ustawy o dodatkach mieszkaniowych jest niewłaściwie sformułowany (brak wytycznych do wydania rozporządzenia), natomiast § 2 ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie dodatków mieszkaniowych przekracza zakres upoważnienia do wydania rozporządzenia zawartego w ustawie.

**2) Egzekucja dodatków mieszkaniowych**

Projekt ustawy przewiduje wyłączenie spod egzekucji administracyjnej i komorniczej dodatków mieszkaniowych oraz dodatków energetycznych. W obecnie obowiązującym stanie prawnym szereg świadczeń o charakterze publicznym, socjalnym podlega wyłączeniu spod egzekucji administracyjnej. Tym samym zaproponowana modyfikacja zmierza do ujednoczenia w tym zakresie istniejącego systemu oraz zapewnienia, że przyznana pomoc finansowa służyć będzie rzeczywiście pokryciu kosztów związanych z zajmowanym lokalem mieszkalnym a nie innym celom.

**3) Ujednoczenie definicji dochodu w aktach prawnych z zakresu mieszkalnictwa**

Projekt ujednocza definicje dochodu stosowane na potrzeby innych aktów prawnych z zakresu mieszkalnictwa, tj. w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń oraz ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182, z późn. zm.). Powyższe akty prawne w swoim obecnym brzmieniu odwołują się do definicji dochodu zawartej w udm. Z uwagi na zaproponowaną w projekcie zmianę definicji dochodu w udm, konieczna jest również stosowna modyfikacja w ww. ustawach – celem ujednoczenia.

**4) Nowe instrumenty prawne w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego**

W przedłożonym projekcie proponuje się także inne zmiany przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Modyfikacja polega na dodaniu instrumentów pozwalających gminie na skuteczniejsze zarządzanie zasobem mieszkaniowym. Do Ministerstwa docierają liczne sygnały z gmin, iż obecnie nie posiadają one wystarczających uprawnień do weryfikacji informacji i danych przekazywanych przez osoby ubiegające się o pomoc mieszkaniową, jak również przez osoby korzystające już z takiej pomocy. Wprowadzenie nowych instrumentów prawnych, służących weryfikacji dochodów takich osób oraz ich sytuacji majątkowej (w tym posiadania tytułów prawnych do innych mieszkań), pozwoli gminom na skuteczniejsze i efektywniejsze zaspokajanie potrzeb osób najuboższych, zgodnie z celem określonym w ustawie.

**5) Poszerzenie przypadków umożliwiających otrzymanie finansowej premii gwarancyjnej związanej z likwidacją książeczki mieszkaniowej z okresu PRL, w związku z dokonaniem przez właściciela książeczki czynności związanej z poprawą jego sytuacji mieszkaniowej.**

Mieszkaniowe książeczki oszczędnościowe funkcjonują w polskim systemie bankowym od lat pięćdziesiątych ubiegłego stulecia. Celem systemu oszczędzania na książeczkach było gromadzenie przez osoby fizyczne wkładów pieniężnych z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe. Książeczki były szczególną postacią umowy rachunku bankowego (art. 725 k.c.), a utrzymanie realnej wartości wkładów na nich zgromadzonych, miało zapewniać system udzielania tzw. premii gwarancyjnych, obowiązujący od dnia 17 kwietnia 1958 r. Do wypłaty premii zobowiązany został bank PKO, lecz wydatki z tego tytułu refundowane były z budżetu państwa. Zasady gromadzenia wkładów na książeczkach, ich oprocentowanie oraz warunki nabywania prawa do premii gwarancyjnej i zasady ustalania jej wysokości zmieniały się od tego czasu wielokrotnie wraz ze zmianami podstaw prawnych w tym przedmiocie.

Aktualnie zagadnienia związane z realizacją praw przysługujących właścicielom książeczek mieszkaniowych, wystawionych do dnia 23 października 1990 r., w tym warunki wypłaty premii gwarancyjnej przy jej likwidacji regulują przepisy ustawy 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, z późn. zm.). Zgodnie z ustawą właściciele książeczek mieszkaniowych mogą ubiegać się o wypłatę premii gwarancyjnej w przypadku realizacji jednego z 12 celów mieszkaniowych. Natomiast budżet państwa refunduje bankom wypłacone klientom premie gwarancyjne, w związku z likwidacją książeczki. Należy podkreślić, że ustawa była kilkakrotnie nowelizowana w celu poszerzenia katalogu czynności, w związku z którymi można ubiegać się o premię gwarancyjną. W wyniku zrealizowanych inicjatyw legislacyjnych 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.

Pomimo corocznie zmniejszającej się skali potencjalnych zobowiązań finansowych państwa wywodzących się jeszcze z okresu PRL, na dzień 31 grudnia 2019 r. nadal zarejestrowanych jest 1.016.816 rachunków oszczędnościowych. Zgromadzone na tych rachunkach wkłady wynosiły na koniec ub. roku 495,6 mln zł ze średnią premią gwarancyjną wynoszącą w 2019 roku 10.213,9 zł, przy czym premia ta była nieco wyższa niż we wcześniejszych latach (w 2018 r. premia wynosiła 9.315,4, w 2017 r. – 8.793,7 zł, a w 2016 r. – 8.828,9 zł). Rok 2019 był też kolejnym rokiem, w którym dało się zaobserwować tendencję spadkową w liczbie likwidowanych książeczek mieszkaniowych: w całym tym okresie zlikwidowano 15.217 książeczek, z czego książeczki z wypłaconą premią gwarancyjną wynosiły 14.127 szt. (o ok. 3,3 tys. mniej niż w roku 2018). Przewiduje się, że w kolejnych latach liczba likwidowanych książeczek przy utrzymaniu niezmiennych rozwiązań prawnych może nadal się zmniejszać. Prawdopodobnie przyczyną tego jest „wyczerpanie się” katalogu czynności uprawniających do realizacji książeczki. Większość pozycji w katalogu odnosi się do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych właściciela książeczki w formie zakupu mieszkania (lub uzyskania mieszkania w tbs) i cel ten został w dużym stopniu osiągnięty, natomiast właściciele mieszkań będący w posiadaniu książeczek mają mocno ograniczone możliwości uzyskania premii gwarancyjnej. Obecnie mogą ubiegać się o premię jedynie w związku z wpłatą na fundusz remontowy, wymianą okien, instalacji elektrycznej lub gazowej. Katalog czynności umożliwiający ubieganie się o wypłatę premii gwarancyjnej nie był zmieniany od 2008 r.

Uwzględniając powyższe, odrębnym problemem powiązany z rekomendowanymi kierunkami działań, nie sformułowanym jednak wprost w NPM, jest nadmiernie ograniczony w stosunku do obecnych uwarunkowań nadal występujących właścicieli książeczek (osób niezamożnych i obecnie często już starszych) katalog czynności uprawniających do premii. Problem ten podnoszony był w postulatach kierowanych w ostatnich latach do organów administracji rządowej oraz Parlamentu przez samych właścicieli książeczek. Na kwestię malejącej liczby likwidowanych książeczek mieszkaniowych i propozycję rozważenia wprowadzenia nowych celów mieszkaniowych występował również w ostatnim czasie Rzecznik Praw Obywatelskich.

Dostrzegając zasadność tej argumentacji planowany projekt ustawy przewiduje poszerzenie obecnego katalogu nie tylko o zagadnienia związane z poprawą efektywności energetycznej. Wszystkie nowe tytuły wydatkowe, w szczególności uwzględnienie skutków dużej zmiany systemowej jaką jest proces likwidacji prawa użytkowania wieczystego w mieszkalnictwie, będą wpływały na wzrost liczby likwidowanych książeczek. Również w tym przypadku zachodzi więc



zgodność z wytyczną NPM (element szerokich działań zmierzających do zamknięcia w określonej perspektywie czasu program refundacji premii gwarancyjnych).

Rozwiązania planowane w projekcie zostały przedstawione po zakończeniu pierwszego okresu realizacji NPM, kluczowego pod względem przygotowania i wdrożenia najważniejszych zmian legislacyjnych, stymulujących w perspektywie długookresowej wieloletnie działania inwestycyjne. Przyjęta chronologia pozwoli całościowo uwzględnić tym samym dorobek rozwiązań wdrożonych w ramach ponad 2-letniego okresu realizacji NPM, co zapewni spójność projektu z innymi działaniami i instrumentami NPM.

Poza wprowadzeniem dodatkowych możliwości uzyskania środków przyczyniających się do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych właścicieli książeczek, równoległym skutkiem zmian powinien być wzrost liczby corocznie likwidowanych książeczek mieszkaniowych, przyczyniający się – w kontekście procesu racjonalizowania struktury wydatków budżetowych – do stopniowego kończenia się okresu ponoszenia sztywnych zobowiązań budżetu z tytułu refundowania bankom wypłacanych premii. W tym kontekście całość propozycji poszerzających aktualny katalog wydatków o nowe tytuły uprawniające do uzyskania premii gwarancyjnej pozostają w zgodności z rekomendacją NPM. Stanowią one element działań zmierzających do ujęcia rozliczeń budżetowych z tytułu realizacji historycznych zobowiązań okresu PRL w mieszkalnictwie w zamkniętych ramach czasowych.

#### **6) Cyfryzacja niektórych procesów administracyjnych w obszarze budownictwa.**

Obowiązujące przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2019 r. poz. 1186, z późn. zm.) nie przewidują obecnie możliwości składania praktycznie żadnych dokumentów do organów administracji architektoniczno-budowlanej i organów nadzoru budowlanego w formie elektronicznej (wyjątek stanowi jedynie art. 31 ust. 2a ustawy – Prawo budowlane, w którym przewidziano wzór zgłoszenia rozbiórki obiektu budowanego w formie dokumentu elektronicznego w rozumieniu ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne /Dz. U. z 2020 r. poz. 346 z późn. zm./). Tym samym obywatel pragnący dokonać jakiegokolwiek czynności na gruncie ustawy – Prawo budowlane musi złożyć wniosek w postaci papierowej i w tym celu musi udać się do organu administracji architektoniczno-budowlanej lub organu nadzoru budowlanego. Taką formę kontaktu obywatela z organem administracji publicznej utrudniło w szczególności wprowadzenie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej stanu zagrożenia epidemicznego oraz stanu epidemii, z uwagi na konieczność przeciwdziałania rozprzestrzenianiu się choroby COVID-19.

Wprowadzenie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej stanu zagrożenia epidemicznego oraz stanu epidemii spowodowało nie tylko utrudnienie kontaktu obywatela z organami administracji publicznej, ale także utrudniło lub wręcz uniemożliwiło składanie wniosków (np. o wydanie pozwolenia na budowę) czy zgłoszeń (np. budowy lub wykonywania robót budowlanych) w formie papierowej, z uwagi na okoliczności związane z koniecznością ograniczenia rozprzestrzeniania się choroby COVID-19. Utrudnione było także nadanie takiego dokumentu na pocztę. Ponadto konieczność załączania dokumentów w oryginałach stanowi obecnie barierę do składania wniosków i zgłoszeń drogą elektroniczną.

## **2. Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji, i oczekiwany efekt**

Proponuje się, aby rozwiązania projektu ustawy zostały wprowadzone w ramach „autonomicznego” przedłożenia ustawowego, tj. *ustawy o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa*, a nie w ramach projektu odwołującego się do danej ustawy będącej przedmiotem jakiejś szczególnej zmiany. Z uwagi na złożony charakter problemów, na jakie odpowiada projekt ustawy, zaproponowane rozwiązania obejmują swym zakresem wszystkie ustawy podstawowe dla mieszkalnictwa społecznego, w tym komunalnego, w Polsce.

### **Istota zmian w ustawie – Kodeks postępowania cywilnego**

Projekt ustawy przewiduje wyłączenie spod egzekucji komorniczej dodatków mieszkaniowych oraz energetycznych. Wobec tego zmianie uległ art. 833 § 6 ustawy – Kodeks postępowania cywilnego.

### **Istota zmian w ustawie o postępowaniu egzekucyjnym w administracji**

Projekt ustawy przewiduje wyłączenie spod egzekucji administracyjnej dodatków mieszkaniowych oraz energetycznych. Rozwiązanie to determinowało zmianę art. 10 ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

### **Istota zmian w ustawie o własności lokali**

Uchylenie art. 21 ust 4 i 5 ustawy – proponowana zmiana ma na celu usprawnienie funkcjonowania zarządów wspólnot mieszkaniowych, co przełoży się na lepsze funkcjonowanie całych wspólnot i ich członków.

### **Istota zmian w ustawie – Prawo budowlane**

Zmiany mają na celu umożliwienie załatwiania przez Internet wielu spraw wynikających z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2019 r. poz. 1186, z późn. zm.) i usprawnienia procesu budowlanego.

Projekt przewiduje wprowadzenie zmian w ustawie – Prawo budowlane, które wprowadzą dla inwestora alternatywne rozwiązanie w odniesieniu do obecnego stanu prawnego, czyli możliwość składania niektórych dokumentów w procesie budowlanym w postaci elektronicznej. Umożliwi to w wielu sprawach kontakt obywatela z organem administracji architektoniczno-budowlanej i organem nadzoru budowlanego bez konieczności wychodzenia z domu.

Jednocześnie zachowana zostanie dotychczasowa forma składania dokumentacji do organów administracji architektoniczno-budowlanej i organów nadzoru budowlanego, czyli forma papierowa. Natomiast obywatel będzie miał od tej pory możliwość wyboru, czy chce w procesie budowlanym kontaktować się z organem w formie elektronicznej czy papierowej.

W projekcie przewiduje się wprowadzenie przepisów pozwalających inwestorowi na możliwość składania określonych wniosków drogą elektroniczną. Katalog procedur, dla których można skorzystać z drogi elektronicznej, określono na podstawie braku konieczności dołączenia przez inwestora do wniosku czy zgłoszenia projektów budowlanych, których przekazywanie w postaci elektronicznej na obecnym etapie jest przedwczesne, w związku z komplikacjami (faktycznymi i technicznymi), jakie się z tym wiąże.

W wyniku nowelizacji inwestor będzie mógł złożyć elektronicznie następujące wnioski:

- 1) zgłoszenie, o którym mowa w art. 30 ustawy – Prawo budowlane;
- 2) pozwolenie na rozbiórkę;
- 3) zgłoszenie rozbiórki, o której mowa w art. 31 ust. 1;
- 4) oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
- 5) o przeniesienie decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 6) o przeniesienie decyzji o pozwoleniu na wznowienie robót budowlanych, o której mowa w art. 51 ust. 4;
- 7) o przeniesienie praw i obowiązków wynikających ze zgłoszenia;
- 8) zawiadomienie o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych;
- 9) o wydanie decyzji o niezbędności wejścia do sąsiedniego budynku, lokalu lub na teren sąsiedniej nieruchomości;
- 10) zgłoszenie zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części.

Dodatkowo projekt doprecyzowuje zagadnienia dotyczące rozbiórki obiektów budowlanych, aby w sposób jednoznaczny można było ustalić, kiedy jest wymagana decyzja, zgłoszenie, a kiedy rozbiórka zwolniona jest z formalności budowlanych. Projekt proponuje uporządkowanie przepisów dotyczących wymogów formalnych rozbiórki, które są obecnie usytuowane w różnych miejscach ustawy i na dodatek w nielogicznej kolejności. Proponuje się, aby kolejność przepisów dotyczących rozbiórki była taka, jaka jest kolejność w odniesieniu do przepisów regulujących zasady budowy. Tym samym, w pierwszej kolejności określone zostanie, że rozbiórka co do zasady wymaga decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę. Następnie określone zostaną przypadki rozbiórek wymagających jedynie zgłoszenia, a na końcu takie rozbiórki, które nie wymagają ani decyzji ani zgłoszenia. Analiza obecnych rozwiązań w tym zakresie wskazuje, że przepisy te wymagają doprecyzowania, co czynić ma niniejsza nowelizacja.

W projekcie zaproponowano także zmianę definicji obiektu liniowego w celu dookreślenia, że kable telekomunikacyjne dowieszane do już istniejącej linii kablowej nadziemnej nie stanowią obiektu budowlanego lub jego części ani urządzenia budowlanego. Proponowane doprecyzowanie definicji związane jest z koniecznością zapewnienia powszechnego dostępu do bardzo szybkiego internetu, co wiąże się z potrzebą znaczącej rozbudowy infrastruktury światłowodowej, przede wszystkim na obszarach wiejskich. Na obszarach słabo zaludnionych wykorzystanie istniejącej infrastruktury (przede wszystkim linii energetycznych) jest często jedynym rozwiązaniem pozwalającym zapewnić zasięg nowoczesnych sieci szerokopasmowych. Propozycja ma także na celu potwierdzenie jednolitego podejścia do kabli umieszczanych w kanalizacji, kanałach technologicznych oraz na nadziemnych liniach kablowych. Utrzymanie obecnego stanu prawnego prowadziłoby do nierówności opodatkowania kabli w zależności od tego w/n jakiej istniejącej infrastrukturze są instalowane.

### **Istota zmian w ustawie o niektórych formach ...**

1. Dla lokatorów będących stroną umowy partycypacji w kosztach budowy mieszkań TBS **wprowadzenie nowych zasad na jakich będą mogły zostać rozliczone środki zaangażowane przez najemcę w budowę mieszkania**, innych niż opuszczenie mieszkania lub zakup mieszkania przez lokatora – **formuła częściowych „wakacji czynszowych”**:
  - 1) lokator będzie mógł wystąpić do TBS z wnioskiem o zmianę dotychczasowej umowy najmu na umowę najmu uwzględniającą **okresowe rozliczenie partycypacji**, poprzez zaliczenie jej części na poczet czynszu miesięcznego – obniżka zastosowana będzie po spłacie kredytu, tj. w okresie, w którym rozwiązanie nie będzie naruszało gospodarki finansowej TBS;
  - 2) lokator, który jest w podeszłym wieku będzie mógł wystąpić do TBS z wnioskiem o zmianę dotychczasowej umowy najmu na umowę najmu uwzględniającą **całkowite rozliczenie partycypacji**, poprzez zaliczenie jej na poczet czynszu miesięcznego, aż do dnia wygaśnięcia praw lokatora jako strony umowy najmu.
2. **Uchylenie bezwzględnie zakazu wyodrębniania na własność / zbywania lokali mieszkalnych wybudowanych w ramach preferencyjnych kredytów udzielanych w aktualnym programie SBC.** Możliwość przeniesienia prawa własności mieszkania będzie możliwa:
  - 1) dla lokatorów będących stroną umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych;
  - 2) niezależnie od spłaty kredytu przez TBS, ale po upływie minimalnego okresu użytkowania mieszkania (co do zasady 5 lat od dnia oddania do użytkowania);

- 3) rozliczenie wg wartości rynkowej mieszkania;
- 4) nadal uzależnione od decyzji TBS jako właściciela zasobu.

Należy podkreślić, że możliwość wyodrębnienia lokali mieszkalnych w zasobach TBS już funkcjonuje na gruncie przepisów ustawy o niektórych formach... w odniesieniu do lokali mieszkalnych powstałych z udziałem środków z byłego Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Projektodawca obecnie proponuje objęcie możliwością sprzedaży również mieszkań powstałych w ramach finansowania zwrotnego – tj. nowego instrumentu finansowego, funkcjonującego od 2015 r. oraz wprowadzenie możliwości dojścia do własności poprzez rozwiązanie umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy tego lokalu z jednoczesną zmianą umowy najmu na umowę najmu instytucjonalnego z dojściem do własności.

### 3. Wprowadzenie możliwości uzyskania prawa własności mieszkania w oparciu o umowę najmu z dojściem do własności:

- 1) dla lokatorów będących stroną umowy partycypacji w kosztach budowy mieszkań,
- 2) po całkowitej spłacie kredytu przez TBS,
- 3) na wniosek lokatora (możliwość zawarcia przez TBS z lokatorem umowy najmu z dojściem do własności, zaliczeniem partycypacji własnej tytułem rozliczenia ceny);
- 4) rozliczenie wg ceny opartej na kosztach budowy – przedstawienie warunków przez TBS na wniosek najemcy będzie obowiązkowe;
- 5) stosowanie do zasobów wybudowanych w ramach nowych przedsięwzięć finansowanych preferencyjnym kredytem BGK w ramach aktualnego programu SBC rozpoczętych po dniu wejścia w życie projektowanych rozwiązań).

Skala wyodrębnień na chwilę wprowadzania projektowanego rozwiązania nie jest możliwa do przewidzenia. Zależać ona będzie od indywidualnych decyzji najemców zainteresowanych tym sposobem dojścia do własności. Należy również zauważyć, że rozwiązanie to będzie możliwe do zastosowania dopiero po całkowitej spłacie kredytu przez tbs, a określony w zawieranej umowie najmu instytucjonalnego z dojściem do własności termin dojścia do własności może upłynąć wcześniej niż 10 lat od dnia zawarcia umowy wyłącznie z inicjatywy wnioskodawcy, tak więc przyjmując 30-letni okres finansowania inwestycji i 10-letni okres „dochodzenia do własności”, dopiero po tym czasie nastąpi przeniesienie własności mieszkania na najemcę.

Projektodawca zakłada, że w przypadku zmiany umowy najmu na umowę najmu instytucjonalnego z dojściem do własności, cenę lokalu mieszkalnego stanowi wartość rynkowa tego lokalu ustalona zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r. poz. 65), jednak nie wyższa niż obliczona według wzoru:

$$C = Pz / u$$

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

C – cenę lokalu mieszkalnego,

Pz – kwotę zwracanej partycypacji, ustaloną według stanu na dzień złożenia wniosku i obliczoną według wzoru określonego w art. 29a ust. 3,

u – udział kwoty partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego.

Tak więc towarzystwo w przypadku wystąpienia przez najemcę z wnioskiem o rozwiązanie umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy tego lokalu z jednoczesną zmianą umowy najmu na umowę najmu instytucjonalnego z dojściem do własności uwzględniającą rozliczenie partycypacji, odzyska kwotę, którą zainwestowało w budowę danego lokalu mieszkalnego.

4. **Urealnienie limitów maksymalnego czynszu** za najem mieszkania w zasobach TBS, poprzez możliwość pobierania od najemcy inwestycyjnych, wskazanych w *ustawie* opłat dodatkowych, których łączna kwota nie może przekroczyć w skali roku 1% wartości odtworzeniowej. Jednocześnie w projektowanym art. 28 ust. 2 pkt 2 *ustawy* przewidziano wprowadzenie ograniczenia wysokości czynszu w towarzystwach budownictwa społecznego utworzonych z udziałem Krajowego Zasobu Mieszkaniowego. Zadaniem Krajowego Zasobu Mieszkaniowego jest tworzenie warunków do zwiększenia dostępności mieszkań, zatem wysokość czynszu w mieszkaniach wybudowanych przez towarzystwo budownictwa społecznego z udziałem Krajowego Zasobu Nieruchomości, musi być dostosowana do możliwości finansowych osób, które nie mogą pokryć kosztów najmu lokalu na rynku komercyjnym. Mając na względzie powyższe czynsz, za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych towarzystwa ustalony przez zgromadzenie wspólników, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie, w zasobach mieszkaniowych towarzystwa utworzonego z udziałem Krajowego Zasobu Nieruchomości o którym mowa w *ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. z 2018 r. poz. 2363 oraz z 2019 r. poz. 1309)*, w skali roku nie może przekraczać 5% wartości odtworzeniowej, o której mowa w art. 28 ust. 2 pkt 1 *ustawy* o niektórych formach....
5. Promowanie wykorzystania partycypacji w kosztach budowy przez innych interesariuszy niż przyszli najemcy i gminy – **wprowadzenie możliwości wynajmu mieszkań przez pracodawców lub organizacje pozarządowe w celu podnajmu / udostępnienia mieszkania osobom fizycznym**. Podnajemcy będą kwalifikowani do używania mieszkań zgodnie z przesłanką stanowiącą podstawę zaangażowania interesariusza (pracownicy, w przypadku organizacji pożytku publicznego osoby dotknięte kryzysem bezdomności, emigranci...).

6. Jednoznaczne **doprecyzowanie możliwości wynajmu mieszkań w TBS wybudowanych przy wykorzystaniu preferencyjnych kredytów BGK (programy SBC i b. KFM) podmiotom innym niż osoby fizyczne.**
7. W przypadku partycypanta osoby fizycznej, **możliwość przenoszenia praw z tytułu umowy partycypacji na rzecz najemcy bez zgody TBS, jeśli najemcą jest lub będzie gmina. W przypadku podnajmu przez gminę ww. mieszkań osobom fizycznym wyłączenie ogólnej zasady ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 i 1309), dalej jako: ustawa o ochronie praw lokatorów...**, zgodnie z którą do mieszkań wynajmowanych przez JST i następnie podnajmowanych stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące mieszkaniowego zasobu gminy.
8. Zmiana definicji dochodu w udm powoduje, iż konieczna jest również zmiana w ustawie o niektórych formach (...). Zmiany dotyczą art. 30 ust. 1 pkt 2 i 2a ustawy o niektórych formach, gdzie zawarte są parametry stanowiące podstawę do określenia progów dochodowych uprawniających osoby fizyczne do najmu lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. lub przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego. Średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu ww. lokalu nie może przekroczyć określonego procentowo limitu dochodowego, uzależnionego od liczby członków gospodarstwa oraz wysokości ostatnio ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w danym województwie za ubiegły rok. Zasada ta ma za zadanie adresowanie mieszkań wybudowanych w ramach programu do odpowiedniej, docelowej grupy gospodarstw domowych, tj. osób o umiarkowanych dochodach, które zarabiają zbyt dużo, aby ubiegać się o lokal komunalny, ale za mało, by wynająć mieszkanie lub zaciągnąć kredyt hipoteczny na jego zakup na rynku komercyjnym. Podkreślenia wymaga, że limit dochodów pozostaje na tym samym poziomie, a zmiana zaproponowana w tym zakresie ma jedynie charakter techniczny związany ze zmianą definicji dochodu, a tym samym koniecznością dostosowania limitów, tak aby finalnym odbiorcą rządowych programów w zakresie społecznego budownictwa czynszowego pozostawała nadal ta sama, zdefiniowana wcześniej grupa. Szczegółowa analiza na przykładach została zaprezentowana w załączniku do OSR.

Odrębną grupą zmian w ustawie o niektórych formach..., stanowiącą odpowiedź na barierę ograniczonych możliwości finansowego zaangażowania się gmin w tworzenie nowych lub dokapitalizowanie istniejących podmiotów społecznego budownictwa, będzie **kierowany do gmin nowy instrument finansowego wsparcia JST o charakterze interwencyjnym, związany z działaniami mającymi przeciwdziałać negatywnym skutkom epidemii COVID-19.**

Projekt ustawy w odrębnym rozdziale określi zasady wsparcia gmin ze środków nowoutworzonego **Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa (RZRM)**, zasilonego co do zasady środkami Funduszu Przeciwdziałania COVID-19. Ze środków RZRM będzie udzielane bezzwrotne wsparcie polegające na sfinansowaniu części lub całości wydatków JST związanych z objęciem udziałów lub akcji w tworzonej lub działającej spółce społecznego budownictwa czynszowego – dotychczas działającej jako TBS, a po nowelizacji mieszczącej się w szerszej oddającym charakter tej formy budownictwa segmencie tzw. Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych (w tym mieszczących obecne TBSy).

Wysokość wsparcia udzielonego gminie będzie mogła wynosić jednorazowo dla nowotworzonej spółki maksymalnie 3 mln zł, a w przypadku działającej spółki w powiązaniu z daną planowaną inwestycją mieszkaniową maksymalnie do 10% wartości jej kosztów. Instrument wsparcia gmin w formie RZRM będzie komplementarny do równoległych działań zwiększających możliwości tworzenia analogicznych spółek z udziałem istniejących lub nowych, wprowadzonych ustawą, instrumentów i rozwiązań prawnych jakimi dysponował będzie Krajowy Zasób Nieruchomości. Będą one mówione w dalszej części OSR.

#### **Istota zmian w ustawie o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych**

Rozszerzenie katalogu wydatków, w związku z którymi można ubiegać się o wypłatę premii gwarancyjnej, o:

- 1) możliwość uzyskania premii w związku z ponoszeniem, w okresie co najmniej 5 lat, opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności,
- 2) nowe przedsięwzięcia inwestycyjne,
- 3) wydatki związane z zawarciem umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności – premia przekazywana przed uzyskaniem własności mieszkania tytułem spłaty części kapitałowej.

Ad 1.

Propozycja przewiduje, żeby premia gwarancyjna przysługiwała właścicielowi księżeczki z tytułu wniesienia rocznych opłat przekształceniowych ponoszonych w okresie 5 lat, związanych z ustawowym przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności mieszkania, do którego właścicielowi księżeczki mieszkaniowej przysługuje aktualnie prawo własności.

Ad 2.

Obecnie właściciele księżeczek mieszkaniowych mogą ubiegać się o premię jedynie w związku z wymianą okien, instalacji elektrycznej lub gazowej. Proponuje się poszerzyć katalog wydatków o nowe przedsięwzięcia, których celem będzie poprawa stanu technicznego mieszkania lub domu, polegająca na montażu, wymianie lub modernizacji instalacji gazowej, instalacji

elektrycznej lub instalacji wodno-kanalizacyjnej. Ponadto dodano wydatki poniesione w związku z realizacją działań o charakterze termomodernizacyjnym. Podstawowym celem tej zmiany jest umożliwienie i zachęcenie właścicieli starszych budynków do instalacji ekologicznych, bardziej przyjaznych środowisku, źródeł ciepła.

Ad 3.

Aktualnie w katalogu wydatków uprawniających do uzyskania premii gwarancyjnej występują już tytuły wydatkowe wiążące przesłankę zaspokojenia potrzeby mieszkaniowej z rynkiem najmu. Premię można uzyskać m.in. w związku z dokonaniem przez właściciela książeczki (a) wpłaty kaucji zabezpieczającej zobowiązania z tytułu zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym wybudowanym w ramach społecznego budownictwa czynszowego lub (b) wpłaty partycypacji w tbs (również społeczne budownictwo czynszowe) w wysokości nie niższej niż 10% ostatecznych kosztów budowy przypadających na lokal. Proponuje się, aby premia przysługiwała właścicielowi książeczki mieszkaniowej po zapłacie – na podstawie umowy najmu instytucjonalnego – części ceny mieszkania w łącznej równowartości nie niższej niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Analogiczny kwotowo warunek dotyczy dzisiaj, zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 8 ustawy, premii gwarancyjnej wypłacanej w związku z wpłatą kaucji zabezpieczającej umowę najmu mieszkań wybudowanych w ramach programu wsparcia społecznego budownictwa czynszowego w oparciu o preferencyjne kredyty udzielane przez BGK. W celu uniknięcia sytuacji, gdy umowy najmu instytucjonalnego zawierane byłyby na krótki okres czasu „fikcyjnie” (bez zamiaru ostatecznego zakupu mieszkania), w przepisie wprowadzony zostałby warunek, zgodnie z którym uprawnienie do likwidacji książeczki i uzyskania premii będzie wymagało co najmniej 12 miesięcy trwania umowy najmu instytucjonalnego mieszkania.

W celu dalszych działań pozwalających w przyszłości określić zamknięte ramy czasowe ponoszenia wydatków budżetowych z tytułu refundacji premii gwarancyjnych, zgodnie z wytyczną NPM, proponuje się również wprowadzenie mechanizmu zarejestrowania książeczki mieszkaniowej w banku prowadzącym obsługę rachunku, co pozwoli zweryfikować liczbę rzeczywiście istniejących książeczek i oszacować kwotę łącznych zobowiązań budżetowych, które wynikać mogą z faktycznie „czynnych” rachunków. Ocenia się, że istotna część książeczek mieszkaniowych na przestrzeni lat uległa zniszczeniu, zagubieniu itp., przez co liczba rachunków nadal ujętych w ewidencjach instytucji finansowych może być istotnie wyższa od rzeczywistej skali książeczek, jakie nadal mogą podlegać likwidacji.

Wzorem praktyki wielu wcześniejszych nowelizacji ustawy funkcjonującej w obrocie prawnym od połowy lat 90-tych ub. wieku – modyfikujących na przestrzeni lat program pomocy refundacji z budżetu premii wypłacanych właścicielom książeczek – przyjmuje się, że wprowadzone nowe rozwiązania będą przedmiotem szerokiej akcji informacyjnej w mediach, m.in. w formie komunikatów dla prasy czy kwartalnych spotkań z przedstawicielami mediów. Ponadto przewiduje się wykorzystanie do prowadzenia bieżącej akcji informacyjnej dostępnych kanałów informacyjnych, takich jak strona internetowa urzędu, media społecznościowe.

Z uwagi na zakładany do wprowadzenia obowiązek rejestracyjny proces ten byłby jednak w tym przypadku szczególnie monitorowany przez projektodawcę poprzez pozyskiwanie od banków bieżącej informacji na temat stanu rejestracji książeczek. Tym samym pozwoliłoby to na dobór środków i częstotliwości prowadzonej akcji informacyjnej.

Uwzględniając powyższe, jak również biorąc pod uwagę okresowe informacje banków, dające możliwość monitorowania stanu rejestracji książeczek, nie przewiduje się konieczności podjęcia innych, dodatkowych (ponadstandardowych w stosunku do wskazanych wyżej) działań informacyjnych. Rolę takich działań, wykraczających poza standardową akcję informowania posiadaczy książeczek o zmianach prawnych, mogłaby ew. pełnić dedykowana kampania informacyjna, opłacana z budżetu państwa, poświęcona mechanizmowi rejestracyjnemu. W przypadku pojawienia się okoliczności uzasadniających podjęcie dodatkowych działań informacyjnych ewentualna decyzja dotycząca przeprowadzenia kampanii informacyjnej będzie mogła zostać podjęta w przyszłości, jako płatna reklama w prasie i w radiu. Ewentualne środki na taki cel zostałyby zaplanowane odrębnie w budżecie części 18. w ramach prac nad projektem ustawy budżetowej na 2021 r. Szacowany koszt reklamy w prasie wyniósłby maks. 486 tys. zł (założenia: artykuł sponsorowany ok. 1800 znaków w 4 dziennikach i 11 tygodniach o zasięgu krajowym, reklama półkolumnowa, strona prawa w pierwszej połowie gazety, wydanie poniedziałkowe lub piątkowe, druk po wejściu przepisów w życie oraz 3–6 miesięcy przed 31 grudnia 2021 r.), a reklamy w radiu maks. 150 tys. zł (założenia: materiał 20 sekundowy, emisja w paśmie między godz. 7.30 a 8.00 od poniedziałku do piątku w stacji o zasięgu krajowym, emisja po wejściu przepisów w życie oraz 3–6 miesięcy przed 31 grudnia 2021 r.). Jak wskazano powyżej aktualnie nie przewiduje się jednak takich czynności. Oprócz akcji informacyjnej prowadzonej przez resort, również banki prowadzące obsługę książeczek mieszkaniowych zostaną zobowiązane do informowania klientów – właścicieli książeczek mieszkaniowych o zmianach dotyczących warunków i zasad uzyskania premii gwarancyjnej, w tym w szczególności o wprowadzeniu mechanizmu rejestracji książeczki mieszkaniowej. Banki będą musiały przedstawić taką informację za pośrednictwem co najmniej swojej strony internetowej.

W ustawie zostaną natomiast zapewnione rozwiązania niepozbawiające bezwzględnie prawa do premii tych osób, które z różnych przyczyn – na przykład przeoczenia zmian w prawie – nie dopełnią tego obowiązku. Przewiduje się, że właściciel książeczki, który z różnych względów nie dopełnił obowiązku rejestracji w ustawowym terminie będzie mógł w dowolnym czasie, począwszy od 2023 r., wystąpić z wnioskiem „ujawniającym” posiadaną książeczkę. W takich przypadkach jedyną dolegliwością dla właściciela „ujawnionej” (dotychczas niezarejestrowanej) książeczki mieszkaniowej będzie uzyskanie prawa do złożenia wniosku o likwidację książeczki i wypłatę premii dopiero od początku kolejnego roku kalendarzowego.

**Istota zmian w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 845, z późn. zm.), dalej: ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych,** polega na uchyleniu art.12<sup>3</sup> ustawy, w którym zawarty był zakaz wyodrębniania lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego.

**Istota zmian w ustawie o dodatkach mieszkaniowych (dalej: udm)**

1. Rozstrzygnięcie o niezaliczaniu do dochodu gospodarstwa domowego dochodów osób, które w dniu składania wniosku nie tworzą już gospodarstwa domowego. Dotyczy to przypadku, gdy np. osoba zmarła lub wyprowadziła się z lokalu. Obecnie dochód tych osób jest wliczany do dochodu gospodarstwa domowego, podczas gdy we wniosku o dodatek taka osoba nie jest wyszczególniana jako członek gospodarstwa domowego, w efekcie czego wnioskodawca może otrzymać decyzję odmowną z powodu przekroczenia progu dochodowego.
2. Zmiana definicji dochodu. W celu wyeliminowania wątpliwości interpretacyjnych i rozbieżności pomiędzy literalnym brzmieniem przepisu a poglądami wyrażanymi w orzecznictwie, należy jednoznacznie rozstrzygnąć w ustawie kwestię definicji dochodu. W ramach ujednoczenia definicji tego pojęcia, używanych w różnych ustawach z zakresu mieszkalnictwa, w udm posłużono się definicją dochodu zawartą w przepisach o świadczeniach rodzinnych (projektowany art. 3 ust. 3 udm).
3. Przyjęcie przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej obowiązującego w dniu złożenia wniosku, ostatnio ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w oparciu o art. 20 pkt 1 lit. a ustawy o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych – jako podstawy ustalenia progu dochodowego na potrzeby ustalenia prawa do dodatku mieszkaniowego. Tym samym zrezygnowano z dotychczasowego wskaźnika, tj. kwoty najniższej emerytury. Jednocześnie odpowiednia korekta wskaźników procentowych ustalających progi dochodowe (z 175% i 125% kwoty najniższej emerytury odpowiednio na 40% i 30% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej) zapewni, że sytuacja beneficjentów systemu dodatków mieszkaniowych nie ulegnie zmianie – osoby dotychczas spełniające kryterium dochodowe uprawniające do dodatku mieszkaniowego, po zmianie definicji dochodu i wskaźnika dla wyliczenia jego wysokości, dalej będą je spełniały.
4. Przesądzenie, że w przypadku posiadania tytułu prawnego do gospodarstwa rolnego, dochód z tego gospodarstwa ustala się na podstawie powierzchni gruntów w hektarach przeliczeniowych i przeciętnego dochodu z 1 hektara przeliczeniowego, ostatnio ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, na podstawie art. 18 ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym. Projektowane brzmienie przepisu będzie przy tym zgodne z przyjętą linią orzecniczą Naczelnego Sądu Administracyjnego.
5. Wprowadzenie jednoznacznej regulacji umożliwiającej powiększenie norm powierzchni lokalu o 15 m<sup>2</sup> osobie niepełnosprawnej, także w przypadku, gdy zamieszkuje ona sama w lokalu. Dotychczasowy przepis uprawniający do dodatkowej powierzchni budził wątpliwości, czy osoba niepełnosprawna zamieszkująca samotnie i prowadząca jednoosobowe gospodarstwo ma również prawo do powiększonej powierzchni lokalu o dodatkowe 15 m<sup>2</sup>, czy prawo to przysługuje wyłącznie w przypadku, gdy osoba niepełnosprawna zaliczana jest do gospodarstwa wieloosobowego.
6. Określenie wysokości ceny 1 kWh energii elektrycznej niezbędnej do obliczenia wysokości ryczałtów za brak instalacji wymienionych w art. 6 ust. 7 na podstawie średniej ceny 1 kWh energii elektrycznej ogłaszanej w terminie do dnia 31 marca każdego roku przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki na podstawie art. 23 ust. 2 pkt 18 lit. d ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2019 r. poz. 755, z późn. zm.), **powiększonej o podatek VAT**. Dotychczasowy sposób ustalania wysokości ceny 1 kWh energii na podstawie dostarczanego przez wnioskodawcę indywidualnego rachunku za energię elektryczną sprawiał trudności w sytuacji, gdy wnioskodawca nie posiadał rachunku („odcięty dopływ energii”). Ponadto ustalanie ceny 1kWh energii z rachunku budziło wiele kontrowersji, ze względu na różne rodzaje opłat figurujące na rachunku dostarczonym przez odbiorcę pobierającego energię elektryczną.
7. Szczegółowo wskazano jakie informacje i dane mają być zawarte we wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego oraz deklaracji o dochodach gospodarstwa domowego oraz zobowiązano gminy do przygotowania wzorów powyższych dokumentów we własnym zakresie w drodze uchwały rady gminy. W dotychczasowym stanie prawnym wzór wniosku oraz wzór deklaracji określała w drodze rozporządzenia Rada Ministrów (art. 9 udm).
8. Dodano przepis, w myśl którego niewyrażenie zgody na przeprowadzenie wywiadu środowiskowego stanowić będzie podstawę do odmowy przyznania dodatku mieszkaniowego. Dotychczas ustawa nie zawierała takiego rozwiązania.
9. W celu zapewnienia właściwej ochrony danych osobowych osób, które otrzymały dodatek mieszkaniowy, ograniczono informacje przekazywane zarządcy (albo innej osobie pobierającej należności) tylko do informacji o wysokości dodatku i okresie na jaki został on przyznany.
10. Przyjęto rozwiązanie, zgodnie z którym w celu weryfikacji informacji i danych zawartych w deklaracji, o której mowa w art. 7 ust. 1 udm, gmina będzie uprawniona do przetwarzania danych osobowych i informacji dotyczących osoby ubiegającej się o dodatek mieszkaniowy, pozyskane w toku innych postępowań prowadzonych przez gminę lub jej jednostki organizacyjne.
11. Przesądzono, że nieudostępnienie na żądanie organu dokumentów potwierdzających informacje i dane zawarte we wniosku, deklaracji oraz w oświadczeniu, o których mowa w art. 7, będzie stanowiło podstawę do odmowy przyznania dodatku mieszkaniowego. Dotychczas nieprzedłożenie żądanych dokumentów nie łączyło się z żadnymi konsekwencjami dla wnioskodawcy. Organ rozpatrujący wniosek nie miał bowiem jednoznacznej podstawy do odmowy przyznania dodatku i

wydania stosownej odmownej decyzji administracyjnej w przypadku, gdy wnioskodawca nie przedłożył żądanych dokumentów.

12. W projekcie przewiduje się wprowadzenie sankcji dla zarządców i osób pobierających należności za lokal w przypadku nie poinformowania organu uprawnionego do przyznania dodatku odpowiednio wcześniej o powstałych bieżących zaległościach z tytułu opłat związanych z utrzymaniem lokalu, które wnioskodawca powinien regulować w trakcie otrzymywania dodatku mieszkaniowego. Wysokość kary wyniesie 500 zł, a jej egzekucja będzie przeprowadzana w drodze postępowania egzekucyjnego w administracji.
13. Przeniesienie z rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie dodatków mieszkaniowych do udm przepisu dotyczącego przeliczania wydatków naliczanych za okres dłuższy niż trzy miesiące. Eliminacja z porządku prawnego art. 9 ust. 1 pkt 1 udm oraz zaskarżonego przepisu rozporządzenia w sprawie dodatków mieszkaniowych powoduje, że obowiązuje wyłącznie stan prawny przewidziany w ustawie o dodatkach mieszkaniowych. Niniejszy wyrok nie spowodował powstania luki w prawie. Pożądane jest natomiast ze względu na stwierdzenie przez TK niezgodności z Konstytucją art. 9 ust. 1 pkt 1 udm i spowodowaną tym utratę mocy obowiązującej niektórych przepisów rozporządzenia w sprawie dodatków mieszkaniowych dodanie do udm przepisu dotyczącego przeliczania wysokości poniesionych wydatków za lokal mieszkalny, co ułatwi interpretację przepisów i wyeliminuje wątpliwości.
14. Do dodanego art. 6a przeniesienie regulacji, które obecnie znajdują się w wydanym na podstawie udm rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie dodatków mieszkaniowych, określające sytuację, gdy lokal nie jest wyposażony odpowiednio w: instalację doprowadzającą energię cieplną do celów ogrzewania, instalację ciepłej wody, instalację gazu przewodowego. We wszystkich tych przypadkach osobie ubiegającej się o dodatek mieszkaniowy powinien przysługiwać ryczałt związany z koniecznością samodzielnego zapewnienia dostarczenia do mieszkania określonego medium. W projekcie przewiduje się, że jeżeli lokal mieszkalny nie jest wyposażony w instalację doprowadzającą energię cieplną do celów ogrzewania, za wydatek, stanowiący podstawę obliczania ryczałtu na zakup opału, uznaje się równowartość 5 kilowatogodzin (kWh) energii elektrycznej według średniej ceny 1 kWh energii elektrycznej na 1 m<sup>2</sup> normatywnej powierzchni użytkowej. W przypadku gdy lokal nie jest wyposażony w instalację ciepłej wody, za wydatek, stanowiący podstawę obliczania ryczałtu na zakup opału, uznaje się równowartość 20 kilowatogodzin energii elektrycznej, według średniej ceny 1 kWh energii elektrycznej, na każdego członka gospodarstwa. Podobnie, jeżeli lokal mieszkalny nie jest wyposażony w instalację gazu przewodowego, za wydatek, stanowiący podstawę obliczania ryczałtu na zakup opału, uznaje się równowartość 10 kilowatogodzin energii elektrycznej w gospodarstwie jednoosobowym według średniej ceny 1 kWh energii elektrycznej oraz równowartości 2 kilowatogodzin na każdą dodatkową osobę. Przeniesienie tych regulacji do ustawy związane jest z ww. wyrokiem TK. W wyroku tym Trybunał stwierdził m. in., że rozporządzenie nie może bez wyraźnego upoważnienia ustawy wkraczać w sferę materii prawnych regulowanych ustawami.
15. Proponuje się uchylenie art. 9 udm z uwagi na ww. wyrok TK oraz zmianę polegającą na tym, że wzór wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego oraz wzór deklaracji o dochodach gospodarstwa domowego określać będzie rada gminy w drodze uchwały (dotychczas czyniła to Rada Ministrów w drodze rozporządzenia).

#### **Istota zmian w ustawie o ochronie praw lokatorów...(dalej: uopl)**

1. Wyłączenie ogólnej zasady ustawy o ochronie praw lokatorów..., zgodnie z którą do mieszkań wynajmowanych przez JST i następnie podnajmowanych stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące mieszkaniowego zasobu gminy.
2. W związku ze zmianą definicji dochodu w udm, konieczna jest także zmiana art. 7 ust. 5 uopl, poprzez odwołanie się bezpośrednio do dochodu w rozumieniu przepisów o świadczeniach rodzinnych.
3. W art. 21 ust. 4a uopl wyrażenie „powierzchnia lokalu” zastąpiono wyrażeniem „powierzchnia użytkowa lokalu”. Zmiana powyższa ma na celu ujednoczenie pojęć, którymi ustawodawca posługuje się w treści ustawy oraz wyeliminowanie wątpliwości interpretacyjnych.
4. Przewidziano uprawnienie dla gminy w postaci możliwości wezwania osoby ubiegającej się o pomoc mieszkaniową do udostępnienia dokumentów potwierdzających wysokość dochodów wykazanych w deklaracji, o której mowa w art. 21b ust. 1 uopl, w tym zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez osobę ubiegającą się o pomoc mieszkaniową oraz innych członków jej gospodarstwa domowego. Termin udostępnienia dokumentów wyznaczany będzie przez gminę, przy czym nie może on być krótszy niż 30 dni od dnia otrzymania wezwania. Ponadto w projekcie przewidziano, że nieudostępnienie w terminie żądanych przez gminę dokumentów stanowić będzie podstawę do odmowy zawarcia umowy, o której mowa w art. 21b ust. 1 uopl.
5. Przyjęto rozwiązanie, które zakłada, że w celu zweryfikowania informacji i danych zawartych w deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, o której mowa w art. 21b ust. 1 uopl, gmina może przetwarzać dane osobowe i informacje dotyczące osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu i najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, pozyskane w toku innych postępowań prowadzonych przez gminę lub jej jednostki organizacyjne.
6. Zaproponowano regulację, zgodnie z którą w celu zweryfikowania informacji i danych zawartych w deklaracji oraz oświadczeniu o stanie majątkowym, o których mowa w art. 21b ust. 1 uopl, gmina będzie uprawniona do przeprowadzenia



wywiadu środowiskowego i jednocześnie przewidziano, że niewyrażenie zgody na przeprowadzenie wywiadu środowiskowego stanowić będzie podstawę do odmowy zawarcia umowy, o której mowa w art. 21b ust. 1 uopl.

7. Przyjęto, iż na wezwanie gminy najemca będzie obowiązany udostępnić w terminie wyznaczonym przez gminę, nie krótszym niż 30 dni od dnia otrzymania wezwania, dokumenty potwierdzające wysokość dochodów wykazanych w deklaracji, o której mowa w art. 21c ust. 2 uopl, w tym zaświadczenie naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez najemcę oraz innych członków jego gospodarstwa domowego. W przypadku nieudostępnienia żądanych dokumentów gmina może podwyższyć czynsz do kwoty 8% wartości odtworzeniowej w skali roku.
8. Zaproponowano zmianę art. 21c ust. 4 uopl, która podyktowana jest dodaniem ust. 2a do art. 21c uopl (uprawnienie gminy do żądania dodatkowych dokumentów) i polega na przyjęciu, że w przypadku złożenia żądanych dokumentów po upływie wyznaczonego przez gminę terminu, przepisy art. 21c ust. 5–13, dotyczące zmiany wysokości czynszu, stosuje się odpowiednio.

#### Istota zmian w ustawie o finansowym wsparciu ...

1. **Modyfikacja zasad udzielania wsparcia w formie grantu**, w tym zmiana okresu, w jakim następowało będzie przekazywanie gminom bezzwrotnego wsparcia z Funduszu Dopłat w przypadku dofinansowania partycypacji JST w kosztach budowy mieszkań czynszowych. W tym:
  - 1) **Podwyższenie wsparcia gmin partycypujących w kosztach budowy na podstawie umowy zawartej pomiędzy JST a inwestorem (w tym TBS) z 20% do maksymalnie nawet 35% kosztów inwestycji bezzwrotnego wsparcia z Funduszu Dopłat.**
  - 2) Wprowadzenie jako warunek uzyskania z FD ww. wsparcia wyższego niż 25% kosztów inwestycji, **zasady dodatkowego finansowania części partycypacji gminy – w kwocie wykraczającego poza 25% –** przy czym dodatkowo wyższa partycypacja JST, pokrywana będzie **do wysokości wartości gruntu inwestora**, na którym realizowane będzie przedsięwzięcie (**w wariantcie maksymalnym kolejne 10%**). W konsekwencji, maksymalnie gmina mogła będzie uzyskać z Funduszu Dopłat wsparcie na partycypację w inwestycji na poziomie 35% kosztów budowy.
  - 3) **Likwidacja bezwzględnej zasady w art. 7e ustawy, zgodnie z którą mieszkania utworzone przez inwestora prywatnego przy wykorzystaniu nowego instrumentu wsparcia gmin (grant na partycypację) muszą być użytkowane docelowo na zasadach najmu –** pomimo, że objęty rekompensatą okres świadczenia usługi wynajmu mieszkań na warunkach niższego czynszu wynosi 15 lat. W to miejsce wprowadzenie warunku, że mieszkania takie nie mogą być wyodrębnione na własność, ale zakaz ten dotyczy okresu 15 lat licząc od dnia rozliczenia kosztów przedsięwzięcia.
  - 4) **Zmiana obecnie obowiązującej zasady uruchomienia środków wsparcia dla JST z Funduszu Dopłat –** aktualnie grant refinansuje wydatki już poniesione przez gminę w ramach partycypacji w kosztach budowy, wymagając uprzednio zapewnienia odpowiednich środków w budżecie JST. Projekt przewiduje, że **grant z FD będzie bezpośrednio finansował część/całość (różne przypadki wchodzą w grę) partycypacji JST, tj. będzie uruchamiany bezpośrednio pokrywając bezpośrednio koszt budowy.**
2. **Podwyższenie oraz ujednoczenie wysokości finansowego wsparcia** udzielanego na podstawie *ustawy o finansowym wsparciu*– jako bodziec dla gmin w podejmowaniu decyzji o realizacji inwestycji mieszkaniowych.
3. **Intensyfikacja udzielania wsparcia na modernizację zasobów komunalnych** – wprowadzenie możliwości udzielania z Funduszu Dopłat finansowego wsparcia na przedsięwzięcia polegające na remoncie lokali mieszkalnych podmiotom realizującym przedsięwzięcia przy udziale premii remontowej.
4. **Zwiększenie nakładów na remonty istniejącego zasobu budynków komunalnych**, które ze względu na stan techniczny nie są użytkowane.
5. **Ujednoczenie katalogu kosztów kwalifikowanych z katalogiem kosztów w programie społecznego budownictwa czynszowego** – uwzględnienie m.in. kosztów wykonania garaży podziemnych i sieci uzbrojenia terenu.
6. Poszerzenie grupy podmiotów mogących aplikować o finansowe wsparcie – **rozszerzenie katalogu beneficjentów programu o organizacje pozarządowe nieposiadające statusu organizacji pożytku publicznego** oraz podmioty, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. *o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie* (Dz. U. z 2019 r. poz. 688 i 1570).
7. **Finansowanie powierzchni wspólnych dla seniorów**, które będą służyły zaspokajaniu potrzeb osób starszych (np. pomieszczeń rekreacyjnych, ambulatoryjnych).
8. Złagodzenie przepisów dotyczących utrzymania zasobu utworzonego przy udziale finansowego wsparcia.
9. W związku ze **zmianą definicji dochodu w udm**, wystąpiła konieczność wprowadzenia nowej definicji dochodu w ustawie o finansowym wsparciu (...). Zmiana ta polega na wskazaniu, że za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów o świadczeniach rodzinnych. Jednocześnie z uwagi na zmianę definicji dochodu wprowadzono w art. 7a ust. 1 pkt 2 ustawy o finansowym wsparciu (...) korektę dotyczącą progów dochodowych. Podkreślenia wymaga, że limit dochodów pozostaje na tym samym poziomie, a zmiana zaproponowana w tym zakresie ma jedynie charakter techniczny związany ze zmianą definicji



dochodu, a tym samym koniecznością dostosowania limitów, tak aby finalnym odbiorcą rządowych programów w zakresie społecznego budownictwa czynszowego pozostawała nadal ta sama, zdefiniowana wcześniej grupa. Zmiana zapewni, że osoby dotychczas spełniające kryterium dochodowe uprawniające do najmu lokalu mieszkalnego wybudowanego przy udziale finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 5 ustawy o finansowym wsparciu (...), po zmianie definicji dochodu dalej będą je spełniały. Szczegółowa analiza na przykładach została zaprezentowana w załączniku do OSR.

**Istota zmian w ustawie o wspieraniu termomodernizacji i remontów** polega na **umożliwieniu TBS-om skorzystania ze wsparcia w formule tzw. premii remontowej** na spłatę części kredytu zaciągniętego na realizację przedsięwzięcia remontowego, udzielanej na zasadach określonych w ustawie o wspieraniu termomodernizacji i remontów.

Aktualnie przedmiotem przedsięwzięcia remontowego, uprawniającego do ubiegania się o premię remontową, może być wyłącznie budynek wielorodzinny, którego użytkowanie rozpoczęto przed dniem 14 sierpnia 1961 r. Proponuje się objęcie przepisami dotyczącymi udzielania premii rentowej również budynków wielorodzinnych należący do towarzystw budownictwa społecznego, od rozpoczęcia użytkowania których upłynęło co najmniej 25 lat, jeśli:

– budynek ten został wybudowany przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. lub przy wykorzystaniu finansowania i

– w dniu całkowitej spłaty kredytu lub finansowania zwrotnego, o których wyżej, najemcy co najmniej 10% znajdujących się w nim lokali mieszkalnych mieli zawarte obowiązujące umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy tych lokali.

### **Istota zmian w ustawie o Krajowym Zasobie Nieruchomości**

1. Rozszerzenie możliwości działań podejmowanych przez KZN w ramach gospodarowania Zasobem, o tworzenie i przystępowanie do istniejących towarzystw budownictwa społecznego. Dotychczasowe regulacje nie przewidywały tej formy działań KZN. Z uwagi na fakt, że jednym z podstawowych zadań KZN jest podejmowanie działań w celu realizacji inwestycji mieszkaniowych, w tym mieszkań na wynajem, zasadnym jest wprowadzenie możliwości tworzenia przez KZN towarzystw budownictwa społecznego lub przystępowania do już istniejących.
2. Utworzenie w ramach funduszy KZN dodatkowego Funduszu Rozwoju Społecznego Budownictwa Czynszowego, z którego środki będą przeznaczone wyłącznie na: tworzenie przez KZN spółek, o których mowa w art. 7 ust. 1 oraz towarzystw budownictwa społecznego lub obejmowanie udziałów w towarzystwach budownictwa społecznego.
3. Jednoznaczne przesądzenie, że w przypadku wniesienia przez KZN nieruchomości aportem do spółki celowej, o której mowa w art. 7 ust. 1 ustawy, prawa z udziałów i akcji należących do Skarbu Państwa wykonuje KZN, o ile Rada Ministrów nie powierzy ich wykonywania innemu, wskazanemu podmiotowi, o którym mowa w art 9 pkt 1, 3 i 5 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych.
4. Rozszerzenie katalogu podmiotów, wskazanych w art. 7 ust. 1, z którymi może współpracować KZN. W ramach dotychczasowej działalności KZN nawiązał współpracę z kilkoma podmiotami, tytułem przykładu Polskie Domy Drewniane Spółka Akcyjna, które nie mieszczą w katalogu określonym w art. 7 ust. 1 ustawy o KZN. Podmioty te bowiem te są bowiem spółkami z większościowym udziałem państwowych osób prawnych.
5. Usprawnienie procesu nietrwałego rozdysponowania nieruchomości wchodzących w skład Zasobu, w szczególności w zakresie ich bieżącego gospodarowania, w tym możliwości szybkiego reagowania KZN wykonującego uprawnienia właściciela w przypadku udostępniania terenu pod budowę infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego (zmiana pkt 2 art. 35 ustawy o KZN).
6. Uzupełnienie katalogu czynności wymagających pisemnej zgody ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa o: tworzenie przez KZN towarzystw budownictwa społecznego, o których mowa w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz obejmowanie udziałów w towarzystwach budownictwa społecznego, o których mowa w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz uruchamianie środków finansowych z Funduszu.
7. Przeniesienie regulacji zawartych w rozporządzeniu wydanym na podstawie art. 50 do ustawy i uregulowanie całości gospodarki finansowej KZN na poziomie ustawowym, jak ma to miejsce w przypadku innych podmiotów państwowych. Obowiązujące przepisy art. 44 ustawy dotyczące opracowywania rocznego planu finansowego KZN uzupełniono o dotychczasowe regulacje dotyczące opiniowania przez Radę Nadzorczą projektu rocznego planu finansowego KZN.
8. Określenie źródeł finansowania Funduszu Rozwoju Społecznego Budownictwa Czynszowego.
9. Dookreślenie treści wniosku i dokumentów, jakie muszą być przedłożone przez KZN w przypadku wystąpienia o zgodę właściwego ministra, na sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości wchodzących w skład Zasobu.
10. Określenie, podobnie jak ma to miejsce w przypadku umowy spółki celowej, podstawowych elementów umowy utworzenia przez KZN towarzystwa budownictwa społecznego albo objęcia udziałów w istniejącym towarzystwie budownictwa społecznego.
11. Uchylenie art. 62a, który przewidywał, że w przypadku zbycia przez KZN nieruchomości przekazanej do Zasobu przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa lub Agencję Mienia Wojskowego, KZN wypłaca tym podmiotom rekompensatę w wysokości odpowiadającej 90% dochodu uzyskanego przez KZN ze zbycia tej nieruchomości. W związku z wprowadzeniem regulacji przewidującej przekazanie przez KZN 80% przychodów ze sprzedaży, oddanie w użytkowanie wieczyste lub dzierżawę nieruchomości będących w Zasobie do Funduszu, nie jest zasadnym dalsze utrzymanie regulacji

przewidującej przekazywanie 90% uzyskanego w ten sposób dochodu do Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa lub Agencję Mienia Wojskowego.

12. Zapewnienie finansowania dla KZN w latach 2020–2030 z budżetu państwa oraz dotacji celowej dla KZN na pokrycie kosztów związanych bezpośrednio z wnoszeniem nieruchomości wchodzących w skład Zasobu jako aport do spółek, o których mowa w art 7 ust. 1 oraz TBS.

#### **Istota zmian w ustawie o pomocy państwa ...**

1. Objęcie przepisami ustawy również nieruchomości leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa, pozostających w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Lasy Państwowe, przeznaczonych na cele realizacji inwestycji mieszkaniowej lub uzbrojenia technicznego.
2. **Poszerzenie zakresu wsparcia w programie „Mieszkanie na start”**, poprzez wprowadzenie **możliwości stosowania dopłat do czynszów w przypadku podnajmu mieszkania od gminy**, jeżeli gmina wynajmuje lokal od inwestora;
3. W przypadku, gdy gmina wynajmuje mieszkanie bezpośrednio od inwestora w celu podnajmu beneficjentowi wsparcia, **zwolnienie najemcy od bezwzględnego obowiązku posiadania zdolności czynszowej (ryzyko bieżącego pokrywania opłat czynszowych w całości przejmuje w takiej sytuacji gmina, jako bezpośredni najemca**.
4. W stosunku do podnajmu przez gminę mieszkań wybudowanych na podstawie umowy inwestora z gminą w ramach programu „Mieszkanie na start” **wyłączenie zasady odpowiedniego stosowania przepisów odnoszących się w ustawie o ochronie praw lokatorów... do mieszkań komunalnych**.
5. Wprowadzenie rozwiązań pozwalających w większym stopniu powiązać sytuację osoby nadal będącej posiadaczem książeczki mieszkaniowej z możliwością taniego wynajmu nowego mieszkania (w przyszłości własnego, tj. również w modelu dojścia do własności) przez uwzględnienie właścicieli książeczek mieszkaniowych w kryteriach pierwszeństwa przy przeprowadzaniu naboru wniosków o zawarcie umowy najmu w programie „Mieszkanie na start”.

#### **Istota zmian w ustawie o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych**

1. Uregulowanie zasad przyznawania dodatków mieszkaniowych powiększonych o dopłatę najemcom, którzy utracili dochody w wyniku epidemii COVID-19.
2. Zgodnie z przyjętym rozwiązaniem, dodatek mieszkaniowy powiększony o dopłatę będzie mógł zostać przyznany najemcom oraz podnajemcom lokali mieszkalnych, zwanych dalej „najemcami”, jeżeli poza warunkami wymaganymi do przyznania dodatku mieszkaniowego spełnią oni dodatkowe, następujące warunki: średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego najemcy w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego jest co najmniej o 25% niższy niż średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego osiągnięty w roku 2019; najemca był najemcą lokalu mieszkalnego przed dniem 14 marca 2020 r.; najemcy nie przysługiwał wcześniej dodatek mieszkaniowy powiększony o dopłatę.
3. Dodatki mieszkaniowe powiększone o dopłatę przyznawane będą na wnioski składane do 31 grudnia 2020 r.
4. Przyjęto rozwiązanie, zgodnie z którym w celu uzyskania dodatku mieszkaniowego powiększonego o dopłatę najemca będzie na wniosku o dodatek mieszkaniowy umieszczał adnotację wskazującą na zamiar otrzymania dodatku mieszkaniowego na zasadach przewidzianych w projektowanej ustawie.
5. Maksymalna wysokość dodatku mieszkaniowego powiększonego o dopłatę stanowić będzie 75% miesięcznego czynszu opłacanego przez najemcę, przy czym nie więcej niż 1.500 zł miesięcznie. Jednocześnie projekt ustawy zakłada, że jeżeli miesięczny czynsz opłacany przez najemcę jest wyższy niż w dniu 14 marca 2020 r., to wysokość dodatku mieszkaniowego powiększonego o dopłatę ustalana będzie według stanu na dzień 14 marca 2020 r. Wysokość dopłaty stanowić będzie różnicę między przyznanym dodatkiem mieszkaniowym powiększonym o dopłatę a kwota dodatku mieszkaniowego jaki przysługiwałby na podstawie przepisów samej udm.
6. Wypłata dodatku mieszkaniowego powiększonego o dopłatę stanowić będzie w zakresie tej dopłaty zadanie związane z przeciwdziałaniem COVID-19. Środki na wypłatę dopłat do dodatków mieszkaniowych przekazywane będą gminie na jej wniosek. Organem przekazującym te środki będzie wojewoda. Rozliczenie środków otrzymanych w danym miesiącu gmina przekazywać będzie wojewodzie w terminie do 15 dnia miesiąca następnego. Niewykorzystane w danym miesiącu środki zaliczane będą na poczet środków wypłacanych w miesiącu następnym albo będą podlegać zwrotowi wojewodzie.
7. Środki na dopłaty pochodzą z Funduszu Przeciwdziałania COVID-19, o którym mowa w art. 65 ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 568). Środki dla gmin na ww. dopłaty przekazywane będą wojewodzie z Funduszu Przeciwdziałania COVID-19 na jego wniosek.

#### **Istota zmian w ustawie o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw**

Przyjęcie rozwiązania, które przewiduje, że w przypadku gdy kadencja rady nadzorczej spółdzielni mieszkaniowej upływa w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, trwającego w dniu wejścia w życie zmienianej

ustawy lub ogłoszonego bezpośrednio po okresie trwającym w dniu wejścia w życie tej ustawy, ulega ona przedłużeniu do dnia zwołania pierwszego walnego zgromadzenia, nie dłużej niż do 6 tygodni od dnia odwołania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii. Zmiana ta ma na celu zapewnienie funkcjonowania organu nadzorczo-kontrolnego spółdzielni mieszkaniowej.

### 3. Jak problem został rozwiązany w innych krajach, w szczególności krajach członkowskich OECD/UE?

Problematyka dotycząca proponowanej regulacji jest związana z funkcjonowaniem krajowych instrumentów wsparcia społecznego budownictwa czynszowego, stąd szczegółowe problemy, na które odpowiada regulacja są osadzone w praktyce i doświadczeniach sektora krajowego. Z tym zastrzeżeniem, w większości państw UE mieszkania dostępne cenowo zapewniają systemy podaży społecznych mieszkań czynszowych. Są one oparte na instrumentach i programach wsparcia o zbliżonym do Polski zakresie i charakterze, jeżeli uwzględni się ważną rolę jaką pełnią samorządy lokalne, niejednokrotnie dedykowaną wyłącznie do tego sektora odrębną grupę inwestorów kwalifikowanych (analogicznie jak sektor TBS w Polsce), jak również zwrotne lub bezzwrotne formy wsparcia z budżetu państwa.

Największe zasoby społecznych mieszkań czynszowych posiadają rozwinięte rynki w Europie, w takich krajach jak Holandia, Austria, Dania, Szwecja, Wielka Brytania i Francja. Bardzo specyficzny system mieszkań „czasowo społecznych” (przez okres trwania kontraktu) posiadają Niemcy.

Wspomaganie społecznego budownictwa czynszowego w państwach Europy Zachodniej odbywa się przy użyciu zróżnicowanych instrumentów: od niskooprocentowanych, długoterminowych kredytów, przez rozmaite ulgi podatkowe i gwarancje, po przekazywane po cenach niższych od rynkowych, czy nawet bezpłatnie, tereny budowlane.

Specyficzne organizacje/fundusze kredytowe udzielające niskooprocentowanych kredytów występują np. we Francji i w Austrii. Niskooprocentowane kredyty są udzielane również w Danii. W Finlandii zajmująca się udzielaniem niskooprocentowanych kredytów organizacja ARA od 2004 roku wykupuje część odsetek od kredytów zaciąganych na prywatnych rynkach finansowych. Obniżenie kosztu kredytów może być również dokonane przez udzielanie różnorodnych gwarancji czy grupowanie się kredytobiorców w większe organizacje mogące korzystniej zaciągać kredyty (w Anglii w imieniu niewielkich stowarzyszeń kredyty zaciąga Housing Finance Corporation).

Generalnie, rola państwa w finansowaniu społecznego budownictwa czynszowego jest duża, chociaż na przestrzeni lat ulega ewolucji. Coraz częściej finansowanie odbywa się na prywatnym rynku kapitałowym, a kredyty uzyskują niższe od rynkowego oprocentowanie dzięki gwarancjom publicznym – państwowym lub samorządowym. Takie możliwości mają jednak tylko organizacje zajmujące się budownictwem społecznym w krajach o długoletnim ugruntowanym systemie wsparcia tego typu budownictwa.

Podsumowując, wspomaganie budownictwa społecznego oparte na preferencyjnych długoterminowych kredytach, w tym zwłaszcza dążące do obniżenia oprocentowania kredytu, jest nadal podstawowym instrumentem wspierającym ten segment budownictwa mieszkaniowego. Instrument taki – w różnych formach częściowo wskazanych powyżej – występuje m. in. w takich krajach jak Francja, Wielka Brytania, Dania, Finlandia, Austria, Irlandia i Belgia. W krajach o długiej tradycji funkcjonowania budownictwa społecznego, dzięki spłacie wcześniej zaciąganych zobowiązań na budowę, nie bez znaczenia jest też możliwość finansowania części inwestycji na rynku prywatnym oraz z własnych środków organizacji budownictwa społecznego uzyskiwanych np. w formie płaconych przez lokatorów czynszów.

W wielu krajach do mieszkań czynszowych odnoszą się również dedykowane modele pozwalające uzyskać tytuł własności do wynajmowanego mieszkania, po spełnieniu pewnych warunków. Jak wynika z opisu zawartego w częściach 1–2 OSR, dużym zagadnieniem do jakiego odnosi się projektowana regulacja jest kwestia partycypowania lokatora w kosztach budowy mieszkania i związane z tym propozycje mające spowodować większe uwzględnienie tego stanu rzeczy na etapie użytkowania mieszkania przez lokatora (dodatkové prawa, w tym nowe możliwości dojścia do własności). Rozwiązania dotyczące dojścia do własności w budownictwie społecznym występują również w systemach innych krajów.

#### Francja

Kredyt PSLA – najemca spełniający kryteria dochodowe wynajmuje mieszkanie przez 1–5 lat, a następnie może je wykupić na preferencyjnych warunkach, zaciągając kredyt. W okresie najmu, oprócz czynszu i opłat eksploatacyjnych, płaci również tzw. opłatę za przejęcie, która stanowi swoisty wkład własny do kredytu (jest odejmowana od ceny zakupu). Sprzedaż mieszkań odbywa się ze znacząco obniżoną stawką VAT. Poza tym kredyt objęty jest gwarancją: pierwokupu mieszkania przez HLM („TBS”) w okresie 15 lat, ubezpieczenia od spadku wartości w okresie 10 lat (na wypadek odsprzedaży) i powrotu do modelu najmu w przypadku braku możliwości spłaty kredytu przez najemcę. Efekty: sprzedane 46,7 tys. mieszkań w okresie 12 lat (spośród 400 tys. wybudowanych przez 100 lat).

#### Wielka Brytania

Mechanizm rent to own – najemca spełniający kryteria (m.in. dochodowe) wynajmuje mieszkanie przez 5–7 lat, a następnie ma możliwość wykupu lokalu, przy zaliczeniu 25% zapłaconego dotychczas czynszu na poczet ceny wykupu. Mechanizm dotyczy wyłącznie nowych mieszkań. Efekty: szacowana sprzedaż ok. 1 tys. mieszkań rocznie na 35 tys. budowanych w systemie.

## Austria

Mieszkania na wynajem z opcją wykupu (Mietwohnungen mit gesetzlicher Kaufoption) – najemca ma możliwość wykupu (nowego) mieszkania po 5 roku najmu, a następnie pomiędzy 11 a 15 oraz 16 a 20 rokiem najmu, pod warunkiem wpłaty w momencie zasiedlenia mieszkania odpowiednika polskiej partycypacji w TBS. Partycypacja jest zwracana najemcy w przypadku opuszczenia przez niego zasobu lub zakupu lokalu. Nie jest jednak oprocentowana. Wręcz przeciwnie – ulega zmniejszeniu o 1% za każdy rok najmu lokalu. Cena wykupu nie uwzględnia bądź zawiera obniżony VAT (którym jednak obłożony jest czynsz w okresie najmu). Efekty: ok. 40% najemców mieszkań z opcją wykupu korzysta z tej opcji.

## Holandia

Koopgarant to mechanizm sprzedaży mieszkania lokatorowi spółdzielni z bonifikatą od 10% do 30%, wraz z gwarancją odkupu. Do bonifikaty doliczana jest również część ewentualnych kosztów poniesionych przez lokatora w związku z remontem czy podniesieniem standardu technicznego lokalu. Nabywca mieszkania ma prawo zaciągnąć na jego zakup kredyt hipoteczny z preferencyjnym oprocentowaniem. W przypadku sprzedaży mieszkania, spółdzielnia je odkupuje po z góry określonej cenie. Efekty: brak danych o skali wykupu.

## **Problematyka dodatków mieszkaniowych w wybranych krajach europejskich:**

### Austria

W Austrii kwestie związane z dodatkami mieszkaniowymi regulowane są na poziomie regionalnym. Dalsze informacje podane są na przykładzie Górnej Austrii. Dodatek przyznawany jest w formie subwencji. Obejmuje zarówno mieszkania subsydiowane, jak i niesubsydiowane (najmowane na zasadach rynkowych). Jego wartość nie może przekraczać 300 EUR miesięcznie. Wysokość dodatku obliczana jest na podstawie dochodów, liczebności gospodarstwa domowego, powierzchni mieszkania i ponoszonych kosztów. W przypadku mieszkań najmowanych na zasadach rynkowych wysokość miesięcznego czynszu nie może przekraczać 7 EUR/m<sup>2</sup> (bez opłat eksploatacyjnych, opłat publicznych i kosztów administracyjnych). Z możliwości ubiegania o dodatek do czynszu wyłączeni są właściciele mieszkań lub domów jednorodzinnych, osoby mieszkające w lokalu należącym do bliskiego krewnego i osoby przekraczające próg dochodowy.

### Dania

W Danii wysokość dopłaty do czynszu ustalana jest indywidualnie w zależności od dochodów, kosztów mieszkania oraz liczebności gospodarstwa domowego. Dopłata może być przeznaczona zarówno na czynsz, jak i pozostałe opłaty eksploatacyjne. Wynajem musi być na pobyt stały, zaś mieszkanie musi posiadać łazienkę i kuchnię. W przypadku, gdy mieszkanie zamieszkuje więcej niż 1 osoba, tylko jedna z nich może otrzymywać dodatek.

### Finlandia

W Finlandii wysokość dopłaty do czynszu ustalana jest w zależności od liczby dorosłych i dzieci, lokalizacji mieszkania, dochodów oraz kosztów czynszu. Dopłata może być przeznaczona zarówno na czynsz, jak i pozostałe opłaty eksploatacyjne. Przy naliczaniu wysokości dodatku dochód wnioskodawcy obniża się o 300 EUR.

### Francja

We Francji w ramach systemu dodatków mieszkaniowych funkcjonuje m.in. APL – dopłata dla najemców lokali mieszkalnych w nowym lub starym budownictwie, które są przedmiotem umowy między właścicielem a państwem, ustanawiającym wysokość czynszu, czas dzierżawy, warunki utrzymania i standardu. Dodatek ten przysługuje również w przypadku nabycia na własność mieszkania lub domu (jako dopłata do rat kredytu). Osobom, które nie kwalifikują się do dopłaty APL, i mają na utrzymaniu dzieci lub inne osoby przysługuje dodatek mieszkaniowy ALF, który ma charakter prorodzinny. Wysokość dodatków uzależniona jest od liczebności gospodarstwa domowego, dochodów, lokalizacji oraz wysokości czynszu.

### Hiszpania

W Hiszpanii funkcjonuje dopłata w wysokości do 40% miesięcznego czynszu za mieszkanie lub 50% – w przypadku osób po 65 roku życia. Osoba chcąc otrzymywać dodatek musi mieszkać w mieszkaniu na stałe. Ograniczeniom podlega również wysokość miesięcznego czynszu, który nie może przekraczać 600 EUR lub 900 EUR dla określonych obszarów, oraz dochód osób zamieszkujących w mieszkaniu (próg dochodowy podlega zróżnicowaniu regionalnemu).

### Irlandia

Dodatek ustalany jest indywidualnie zgodnie z zasadą, że dochód wraz z dodatkiem pomniejszony o kwotę czynszu nie może wynieść mniej niż minimum socjalne. Dopłata podlega licznym ograniczeniom, m.in. przysługuje jedynie najemcom prywatnych lokali mieszkalnych i przydzielany jest tylko osobom, które utraciły zdolność do samodzielnego pokrywania czynszu.

### Islandia

W Islandii dopłata może być przeznaczona na czynsz wraz z opłatami w nim zawartymi. Dodatek nie może przekroczyć 75% kosztów czynszu i jest pomniejszony o 9% rocznego dochodu całego gospodarstwa domowego. Z dopłat skorzystać mogą osoby posiadające

stały meldunek w Islandii i w lokalu objętym dopłatą. Mieszkanie musi posiadać minimum 1 sypialnię, kuchnię i łazienką, zaś umowa musi być potwierdzona notarialnie.

#### Niemcy

Dodatek wypłacany jest zarówno najemcom mieszkań, jak i właścicielom mieszkań (dodatek na pokrycie obciążeń). Wysokość dopłaty uzależniona jest od wysokości czynszu oraz dochodu i liczebności gospodarstwa domowego. Dla dochodów ustalone są progi. Z dopłat nie mogą korzystać osoby pobierające inne świadczenia socjalne – zasiłek dla bezrobotnych, renty lub inne wsparcia finansowe na mieszkalnictwo.

#### Norwegia

W Norwegii wysokość dodatku uzależniona jest od lokalizacji oraz rocznych dochodów osiąganych przez gospodarstwo domowe. Dopłata może być przeznaczona na pokrycie części czynszu i kosztów ogrzewania. Z dopłat korzystać mogą wszystkie osoby, które ukończyły 18 lat, za wyjątkiem bezdzietnych studentów, osoby poniżej 18 lat, które posiadają dzieci, oraz rodzice studentów, którzy mieszkają z nimi w jednym mieszkaniu.

#### Portugalia

W Portugalii kwota dopłaty do czynszu najmu może wynosić do 75% jego kwoty, lecz nie więcej niż 249 EUR. Systemem dopłat objęte są jedynie osoby do 30. roku życia.

#### Szwecja

Wysokość dopłat do czynszu zależy od dochodów oraz kosztów poniesionych na najem mieszkania, a także liczby dzieci i powierzchni mieszkania. O dopłatę mogą ubiegać się rodziny z dziećmi oraz single między 18. a 29. rokiem życia o niskich dochodach, którzy zameldowani są na stałe w Szwecji.

#### Wielka Brytania

W przypadku najmu prywatnego dodatek mieszkaniowy zależy od miejsca zamieszkania, liczebności gospodarstwa domowego oraz dochodów. Osoba chcąc otrzymywać dodatek musi płacić czynsz, mieć niewielki dochód i posiadać oszczędności w wysokości nieprzekraczającej ustalonego progu. Tylko jedna osoba wśród zamieszkujących razem partnerów może otrzymywać dodatek. Osoby samotne poniżej 35. roku życia mogą otrzymywać dodatek tylko przy wynajmowaniu pokoju.

#### **Tematyka dopłat do dodatków**

Aby pomóc najemcom, większość krajów zdecydowała się na działania mające na celu zapobieganie utracie schronienia poprzez zawieszenie eksmisji (oprócz szerzej omówionych działań w krajach poniżej, na taki krok zdecydowały się również Francja, Holandia i Węgry). Rządy wielu państw zachęcają również do polubownego rozwiązywania problemów i większej elastyczności wynajmujących względem najemców, borykających się z trudnościami finansowymi, podkreślając jednocześnie, że kryzysowa sytuacja nie zwalnia z obowiązku płacenia czynszu. Rozwiązania przyjęte w wybranych krajach:

#### Grecja

Tymczasowe zezwolenie na zapłatę 60% czynszu w swoim głównym miejscu zamieszkania w marcu i kwietniu dla najemców, którzy stracili pracę z powodu COVID-19.

#### Hiszpania

Aby zapobiec utracie mieszkania, zawieszono eksmisje na okres sześciu miesięcy, a wygasające umowy najmu mają być automatycznie przedłużone o kolejne sześć miesięcy. Wprowadzono także automatyczne odroczenie płatności czynszu dla najemców ze szczególnie narażonych grup, wynajmujących mieszkania od właścicieli posiadających 10 lub więcej nieruchomości, a także możliwość odroczenia płatności czynszu w przypadku mniejszych właścicieli. Jeżeli w drugim z wymienionych przypadków właściciel nie zgodzi się na odroczenie płatności, najemca będzie mógł skorzystać z mikropożyczki o zerowym oprocentowaniu i okresie spłaty do 10 lat, aby uregulować należność czynszową względem wynajmującego.

#### Irlandia

W okresie trwania stanu nadzwyczajnego, spowodowanego epidemią COVID-19, wynajmujący nie mogą wypowiedzieć umowy najmu (poza określonymi wyjątkami), zawieszono również okresy wypowiedzenia, rozpoczęte przed wejściem w życie nowych przepisów. Jeżeli najemca ma orzeczoną eksmisję, odroczone zostaje jej wykonanie. Najemca nie musi opuszczać mieszkania, powinien jednak w tym czasie płacić wynajmującemu czynsz. Regulacje te obowiązują przez trzy miesiące od 27 marca br., mogą jednak zostać przedłużone. Wynajmujący nie mogą również w tym okresie podnieść czynszu. Dla właścicieli wynajmowanych mieszkań przewidziano możliwość skorzystania z trzymiesięcznych wakacji kredytowych.

#### Japonia

Odroczenie płatności za media dla gospodarstw domowych dotkniętych COVID-19.



## Niemcy

Wynajmujący nie mogą wypowiedzieć umów najmu wyłącznie na podstawie zaległości czynszowych w okresie od 1 kwietnia do 30 czerwca br. (okres ten może zostać przedłużony do 30 września br.), pod warunkiem, że zaległości te są skutkiem pandemii COVID-19 (co musi zostać udowodnione przez najemcę). Wynajmujący będzie uprawniony do rozwiązania umowy najmu, jeżeli powodem są tylko zaległości czynszowe najemcy między 1 kwietnia a 30 czerwca br., dopiero 1 lipca 2022 roku – do tego czasu najemca powinien uregulować zaległy czynsz. Wprowadzono także ułatwienia, mające zachęcić wynajmujących i najemców do polubownego rozwiązywania problemów.

## Zjednoczone Królestwo:

### Anglia

Wynajmujący musi informować najemcę z co najmniej z trzymiesięcznym wyprzedzeniem o swoich zamiarach względem wynajmowanej nieruchomości (w tym, jeśli chce wypowiedzieć najem). Regulacja ta obowiązuje do 30 września br., ale okres ten (jak również trzymiesięczny czas informowania) może zostać wydłużony. Na okres 90 dni (od 27 marca br.) zawieszono zostały wszystkie postępowania sądowe związane z eksmisjami. Powyższe rozwiązania obejmują większość najemców, zarówno mieszkań społecznych, jak i rynkowych.

W przypadku trudności z płaceniem czynszu zaleca się negocjowanie warunków jego zapłaty. Trwają prace nad wzmocnieniem i rozszerzeniem protokołu przedsądowego (pre-action protocol), czyli kroków, które należy podjąć przed skierowaniem sprawy do sądu, na sektor najmu prywatnego. Ma to pomóc najemcom i wynajmującym dojść do porozumienia i ustalenie rozsądnego planu spłat, jeżeli istnieje ryzyko wystąpienia zaległości czynszowych. Planowany jest wzrost poziomu dodatków mieszkaniowych (Universal Credit i Housing Benefit), a od kwietnia Local Housing Allowance (dodatek dedykowany najemcom na zasadach rynkowych) ma pokrywać co najmniej 30% wysokości rynkowych czynszów. Rząd uzgodnił również z pożyczkodawcami, że zapewnią oni wsparcie wynajmującym, którzy będą tego potrzebować. Właściciele mieszkań na wynajem będą również chronieni przez trzymiesięczne odroczenie spłaty kredytu hipotecznego (Buy to Let mortgage).

### Szkocja

Na okres sześciu miesięcy zostały zawieszono wszystkie działania związane z eksmisjami. Wynajmujący wciąż może wypowiedzieć umowę, jednak z sześciomiesięcznym wyprzedzeniem (w wyjątkowych sytuacjach, takich jak przestępcze działalność najemcy lub planowane zamieszkanie wynajmującego w wynajmowanym mieszkaniu – z trzymiesięcznym wyprzedzeniem). Nowe regulacje nie dotyczą umów wypowiedzianych przed 7 kwietnia br.

Wynajmujący może skorzystać z trzymiesięcznego odroczenia spłaty kredytu hipotecznego.

### Walia

Wynajmujący musi informować najemcę z co najmniej z trzymiesięcznym wyprzedzeniem o swoich zamiarach względem wynajmowanej nieruchomości (w tym, jeśli chce wypowiedzieć najem). Regulacja ta obowiązuje do 30 września br., ale okres ten (jak również trzymiesięczny czas informowania) może zostać wydłużony. Na okres 90 dni (od 27 marca br.) zawieszono zostały wszystkie postępowania sądowe związane z eksmisjami. Powyższe rozwiązania obejmują większość najemców, zarówno mieszkań społecznych, jak i rynkowych.

## **Problematyka refundacji premii gwarancyjnych.**

Głównym przedmiotem proponowanych rozwiązań jest poszerzenie przypadków umożliwiających otrzymanie finansowej premii związanej z likwidacją książeczki mieszkaniowej z okresu PRL, w związku z dokonaniem przez właściciela książeczki czynności związanej z poprawą jego sytuacji mieszkaniowej. Problem ten, związany z bankructwem systemu oszczędzania na mieszkania w ramach systemu książeczek mieszkaniowych w okresie PRL, po upływie prawie 30 lat od transformacji gospodarczej jest specyficznie krajowy, tj. nie występuje w innych krajach członkowskich OECD/UE. Nie oznacza to oczywiście braku występowania historycznie specyficznych, podobnych problemów związanych z finansowaniem i funkcjonowaniem mieszkalnictwa w krajach przechodzących transformację z gospodarki centralnie planowanej. Zagadnienia te są szczegółowo omówione w wielu opracowaniach analitycznych, np. opracowywanych od II poł. lat 90-tych ub. wieku, poświęconych dużej części państw Europy środkowo-wschodniej, tzw. profilach mieszkaniowych, przygotowywanych w ramach współpracy międzynarodowej na forum ONZ, czy w analizach monografiach podsumowujących projekty ekspertów USAiD i Banku Światowego, prowadzone w okresie przemian rynkowych w tych państwach.

## **4. Podmioty, na które oddziałuje projekt**

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Bank Gospodarstwa Krajowego	1	dane MR	1. Zmiana warunków udzielania przez BGK finansowania na realizację przedsięwzięć polegających na budowie lokali mieszkalnych na wynajem wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zasobu interwencyjnego, dla osób o najniższych dochodach i w trudnej sytuacji życiowej.

			<p>2. Zmiana warunków udzielania przez BGK finansowania na realizację przedsięwzięć polegających na budowie lokali mieszkalnych na wynajem o umiarkowanym czynszu (grant z Funduszu Dopłat/preferencyjne kredyty BGK).</p> <p>3. Rozwiązania zwiększające możliwości finansowania hybrydowego – łączenie dla jednej inwestycji wsparcia udzielanego w różnych programach rządu (grant z Funduszu Dopłat/premia z Funduszu Termomodernizacji i Remontów/preferencyjne kredyty BGK). Efekt synergii w działalności BGK.</p> <p>4. Większe możliwości budowania oferty produktów finansowych dla sektora JST spójnej ze strategią BGK, jako banku rozwoju.</p> <p>5. Operacyjne zarządzanie środkami nowoutworzonego Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa (dodatkowy efekt zwiększający możliwość łączenia działań w zakresie wskazanym w pkt 4).</p>
KZN	1	dane MR	<p>Poszerzenie możliwości działania KZN o tworzenie i przystępowanie do już istniejących towarzystw budownictwa społecznego, dysponowanie środkami na Fundusz Rozwoju Społecznego Budownictwa Czynszowego. Utworzenie w ramach funduszy KZN nowego funduszu Rozwoju Społecznego Budownictwa Czynszowego.</p> <p>W najbliższych latach dodatkowa możliwość wykonywania, na podstawie umowy zawartej z właściwym ministrem, części lub niektórych czynności związanych z udzielaniem JST wsparcia ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa, zasilanego środkami Funduszu Przeciwdziałania COVID-19. W efekcie synergia instrumentów w ofercie KZN dla sektora JST.</p>
KOWR	1	dane MR	<p>Obniżenie potencjalnego dochodu, w związku z uchyleniem art. 62a ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości, który przewidywał, że w przypadku zbycia przez KZN nieruchomości przekazanej do Zasobu przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa lub Agencję Mienia Wojskowego, KZN wypłaca tym podmiotom rekompensatę w wysokości odpowiadającej 90% dochodu uzyskanego przez KZN ze zbycia tej nieruchomości.</p>
AMW	1	dane MR	<p>Obniżenie potencjalnego dochodu, w związku z uchyleniem art. 62a ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości, który przewidywał, że w przypadku zbycia przez KZN nieruchomości przekazanej do Zasobu przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa lub Agencję Mienia Wojskowego, KZN wypłaca tym podmiotom rekompensatę w wysokości odpowiadającej 90% dochodu uzyskanego przez KZN ze zbycia tej nieruchomości.</p>
Gminy	2478	dane MSWiA	<p>1. Zmiana warunków udzielania przez BGK finansowania na realizację przedsięwzięć polegających na budowie lokali mieszkalnych na wynajem w ramach programu BSK.</p> <p>2. Wydłużenie terminu rozliczania kosztów przedsięwzięcia w ramach programu BSK.</p> <p>3. Zwiększenie efektów rzeczowych dzięki finansowemu wsparciu udzielanemu w ramach programu BSK.</p>

			<ol style="list-style-type: none"> <li>4. Zwiększenie wsparcia w zakresie modernizacji zdegradowanych zasobów mieszkaniowych gmin.</li> <li>5. Zmniejszenie deficytu mieszkań na wynajem dla mniej zamożnych gospodarstw domowych w gminie, bez nadmiernego zadłużania się JST (wyplata grantu ex ante; szersze lub nowe możliwości współpracy JST z szeroko rozumianymi inwestorami prywatnymi).</li> <li>6. Lepsze możliwości wykorzystywania programu społecznego budownictwa czynszowego jako formy pozyskiwania mieszkań dla pracowników, w celu przyciągnięcia pracodawców lub pracowników wykwalifikowanych z deficytowych lub strategicznych dla rozwoju gminy zawodów / specjalizacji.</li> <li>7. Poprawa warunków prowadzenia działalności na rynku mieszkaniowym przez spółki gminne, w tym TBS.</li> <li>8. Lepsze warunki dla działań gminy na rzecz poprawy sytuacji mieszkaniowej społeczności lokalnych.</li> <li>9. Udzielanie dopłaty do dodatku mieszkaniowego.</li> <li>10. W najbliższych latach, jako interwencyjny instrument przeciwdziałania COVID-19, znaczące finansowe wsparcie gmin ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa (tworzenie nowych lub obejmowanie – w powiązaniu z planowaną inwestycją mieszkaniową – udziałów lub akcji w istniejących spółkach segmentu Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych / TBS/).</li> <li>11. Zwiększenie pokrycia szybkimi sieciami szerokopasmowymi i wzrost dochodów JST.</li> </ol>
Powiaty	380	Dane MSWiA	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zmiana warunków udzielania przez BGK finansowania na realizację przedsięwzięć polegających na budowie lokali mieszkalnych na wynajem w ramach programu BSK.</li> <li>2. Zwiększenie efektów rzeczowych dzięki finansowemu wsparciu udzielanemu w ramach programu BSK.</li> <li>3. Wydłużenie terminu rozliczania kosztów przedsięwzięcia w ramach programu BSK.</li> <li>4. Zwiększenie pokrycia szybkimi sieciami szerokopasmowymi i wzrost dochodów JST.</li> </ol>
Związki międzygminne	215	Dane MSWiA	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zmiana warunków udzielania przez BGK finansowania na realizację przedsięwzięć polegających na budowie lokali mieszkalnych na wynajem w ramach programu BSK.</li> <li>2. Wydłużenie terminu rozliczania kosztów przedsięwzięcia w ramach programu BSK.</li> <li>3. Zwiększenie efektów rzeczowych dzięki finansowemu wsparciu udzielanemu w ramach programu BSK.</li> <li>4. Zwiększenie wsparcia w zakresie modernizacji zdegradowanych zasobów mieszkaniowych gmin.</li> </ol>
Spółki gminne	brak danych, z uwagi na fakt, że nie są prowadzone szczegółowe	brak danych, z uwagi na fakt, że nie są prowadzone szczegółowe	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Lepsze warunki dla budowy i eksploatacji mieszkań na zasadach najmu w segmencie dostępnych mieszkań czynszowych, w celu realizacji polityki mieszkaniowej gminy – szczególnie w ramach projektów</li> </ol>



	badania/statystyki w tym zakresie	badania/statystyki w tym zakresie	<p>realizowanych w porozumieniu i z finansowym wsparciem gminy.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Zmiana warunków udzielania przez BGK finansowania na realizację przedsięwzięć polegających na budowie lokali mieszkalnych na wynajem w ramach programu BSK.</li> <li>Wydłużenie terminu rozliczania kosztów przedsięwzięcia w ramach programu BSK.</li> <li>Zwiększenie efektów rzeczowych dzięki finansowemu wsparciu udzielanemu w ramach programu BSK.</li> <li>Zwiększenie wsparcia w zakresie modernizacji zdegradowanych zasobów mieszkaniowych gmin.</li> </ol>
<p>Towarzystwa budownictwa społecznego</p> <p>Po zmianach określany szerszą nazwą segment Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych (SIM)</p>	242	dane MR	<ol style="list-style-type: none"> <li>Lepsze dostosowanie warunków prowadzenia działalności na rynku mieszkaniowym do możliwości inwestycyjnych spółek, dzięki możliwości pobierania dodatkowych opłat związanych z instalacją i konserwacją odnawialnych źródeł energii, budową wind, termomodernizacją – co niewątpliwie przyczyni się do poprawy stanu użytkowanych obiektów. TBS-y będą miały możliwości finansowe, aby inwestować w nowe technologie (np. kolektory słoneczne, wentylacja nawiewno-wywiewna z rekuperacją ciepła), tym samym promując nowe rozwiązania proekologiczne, przyjazne środowisku naturalnemu poprzez wykorzystanie odnawialnych źródeł energii oraz ograniczenie emisji powodujących ocieplenie klimatu.</li> </ol> <p>Rozwiązania będą ograniczały ryzyko projektów społecznych TBS (np. ryzyko zbyt restrykcyjnych limitów maksymalnej wysokości czynszów w zasobach TBS w warunkach wzrostu kosztów w budownictwie mieszkaniowym; ograniczony zakres rozwiązań systemowych rozliczeń z lokatorami w przypadku zwrotów partycypacji – ryzyka płynności w przypadku większej skali rotacji lokatorów, z którymi wiąże się obowiązek zwrotu partycypacji – wobec braku innych form rozliczenia).</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Nowe możliwości prowadzenia działalności społecznej, w szczególności poprzez współpracę z JST i sektorem organizacji pozarządowych, w oparciu o zasoby TBS.</li> <li>Nowe możliwości pozyskania środków finansowych w związku z premią remontową.</li> <li>Jako Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe, zwiększenie liczby istniejących lub istotne wzmocnienie kapitałowe już działających spółek ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa (pomoc dla gmin na objęcie udziałów/akcji w tworzonej spółce SIM lub dokapitalizowanie w związku z planowaną inwestycją).</li> </ol>
Spółdzielnie mieszkaniowe	ok. 2,2 tys. spółdzielni mieszkaniowych prowadzących zgodnie z systemem REGON działalność w zakresie budownictwa	GUS	Lepsze warunki budowy i eksploatacji mieszkań wybudowanych na wynajem w ramach programu wsparcia oraz spółdzielczych lokatorskich.

Najemcy TBS	najemcy ok 81,4 tys. mieszkań będących w zasobach TBS	dane szacunkowe MR	Zmiany modyfikujące dotychczasowe zasady naliczania czynszu w zasobach TBS (pozwalające na pobieranie czynszu w dodatkowej wysokości nie przekraczającej w skali roku 1% wartości odtworzeniowej) w perspektywie czasowej wpłyną na obniżenie kosztów eksploatacji budynku lub zapewnienie/poprawę dostępności mieszkań dla osób ze szczególnymi potrzebami.
Osoby fizyczne, w szczególności: 1) średniozamożne gospodarstwa domowe bez zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych 2) osoby mieszkające w złych warunkach mieszkaniowych 3) oczekujące na mieszkanie w zasobie komunalnym	potencjalnie ok. 40%* gospodarstw domowych (ok. 5,7 mln)  *Podstawą segmentacji rynku mieszkaniowego jest analiza zrobiona w części diagnostycznej Narodowego Programu Mieszkaniowego. Wynika z niej, że ok. 20% najuboższych gospodarstw domowych powinno się ubiegać o mieszkania gminne, zaś ok. 40% najzamożniejszych może sobie pozwolić na nabycie lub wynajęcie mieszkania na zasadach komercyjnych. Powstała w ten sposób luka w wysokości ok. 40% powinna być przez państwo zagospodarowana w formie programów wspierających najem mieszkań, w tym najem na zasadach społecznych. Jednym z podstawowych instrumentów w tym zakresie jest program społecznego czynszowego, wspomagany m.in. systemem dopłat do czynszu w ramach programu „Mieszkanie na start”.	GUS, „Prognoza gospodarstw domowych na lata 2016–2050”	1. Lepsze warunki, jeśli chodzi o dostępność do mieszkań i zasady najmu – dotyczy mieszkań powstałych w ramach programu społecznego budownictwa czynszowego. 2. Dostęp do mieszkań w zasobach TBS będzie łatwiejszy m.in. dzięki umożliwieniu pracodawcom niebędącym osobą fizyczną, działającym w celu udostępnienia wynajętych przez siebie lokali mieszkalnych swoim pracownikom, zawierania z TBS umowy w sprawie partycypacji. 3. Zwiększenie dostępu do najmu lokali mieszkalnych powstałych w ramach programu BSK. 4. Rozszerzenie możliwości wynajmu przez TBS OPP mieszkań w ramach programu społecznego budownictwa czynszowego z pewnością korzystnie wpłynie na możliwość pozyskania mieszkań przez osoby fizyczne, jako podnajemców. 5. Zmiany w <i>ustawie o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania</i> , w sposób pozytywny przyczynią się do zwiększenia dostępu do mieszkań dzięki wprowadzeniu możliwości stosowania dopłat do czynszów w przypadku podnajmu mieszkania od gminy, jeżeli gmina wynajmuje lokal od inwestora oraz zwolnieniu najemcy od bezwzględnej obowiązku posiadania zdolności czynszowej w przypadku, gdy gmina wynajmuje mieszkanie bezpośrednio od inwestora w celu podnajmu beneficjentowi wsparcia.
Lokatorzy TBS: osoby fizyczne będące aktualnymi najemcami mieszkań w TBS z uprawnieniami strony umowy partycypacji w kosztach budowy zawartej w przeszłości z TBS-em	istotna część z maksymalnie 81,4 tys. mieszkań TBS w ramach programu b. KFM przy założeniu udziału mieszkań z partycypacją lokatora na poziomie 50% zasobu TBS sfinansowanego z	dane szacunkowe MR	1. Obniżenie opłat za mieszkanie, bez konieczności opuszczania lokalu (kontynuacja umowy najmu i częściowe lub całkowite „wakacje czynszowe”) z pewnością pozytywnie wpłynie na sytuację finansów gospodarstw domowych, których najemcy zdecydują się na wystąpienie do TBS z takim wnioskiem. 2. Przekształcenie w czasie umowy najmu na prawo własności (możliwość dysponowania w przyszłości majątkiem).

	programu KFM, może dotyczyć około 40 tys. mieszkań		
Sądy powszechne	374	MS	W długim okresie możliwe zwiększenie wpływu spraw o założenie księgi wieczystej i wpis własności, w przypadku przekształceń własnościowych lokali mieszkalnych w zasobach tbs i spółdzielni mieszkaniowych, wybudowanych w ramach rządowego programu społecznego budownictwa czynszowego.
Organizacje pożytku publicznego zaangażowane w świadczenie różnych form pomocy społecznej w zakresie związanym pośrednio /bezpośrednio z potrzebami mieszkaniowymi	część z ok. 8 tys. OPP	MRPiPS	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wsparcie finansowe w realizacji działań społecznych, w zakresie odnoszącym się do potrzeb mieszkaniowych.</li> <li>2. Zmiana warunków udzielania przez BGK finansowania na realizację przedsięwzięć polegających na tworzeniu zasobu interwencyjnego w ramach programu BSK.</li> <li>3. Zwiększenie efektów rzeczowych dzięki finansowemu wsparciu udzielanemu w ramach programu BSK.</li> </ol>
Średnie i duże przedsiębiorstwa; pracodawcy; JST jako pracodawca	brak danych, z uwagi na fakt, że nie są prowadzone szczegółowe badania/statystyki w tym zakresie	brak danych, z uwagi na fakt, że nie są prowadzone szczegółowe badania/statystyki w tym zakresie	Nowe możliwości wykorzystania mieszkań budowanych w ramach społecznego budownictwa czynszowego jako formy przyciągnięcia, udostępniania mieszkań dla pracowników.
Sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	brak danych, z uwagi na fakt, że nie są prowadzone szczegółowe badania/statystyki w tym zakresie	brak danych, z uwagi na fakt, że nie są prowadzone szczegółowe badania/statystyki w tym zakresie	Lepsze możliwości uczestnictwa małych firm w projektach budowy mieszkań czynszowych w segmencie dostępnym w małych gminach.
Gospodarstwa domowe, wynajmujące mieszkania na rynku komercyjnym, w zasobach komunalnych lub od towarzystwa budownictwa społecznego, zakładu pracy lub Skarbu Państwa, które utraciły dużą część dochodu w związku z epidemią COVID-19 i których obecne dochody kwalifikują ich do otrzymania dodatku mieszkaniowego	Ok. 147,2 tys. gospodarstw domowych, przy założeniu, że o dopłatę będzie się ubiegać 15% najemców w zasobach prywatnych, tbs, SP i zakładowych i 3% w zasobach komunalnych	<p>Szacunki własne Ministerstwa Rozwoju, uwzględniające:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• występowanie innych instrumentów rządu w związku z epidemią, które chronią dochody gospodarstw domowych,</li> <li>• doświadczenia z kryzysu finansowego z 2008 r., po którym nie zanotowano wzrostu liczby gospodarstw domowych ubiegających się o dodatki mieszkaniowe, pomimo</li> </ul>	Uzyskanie dopłaty do dodatku mieszkaniowego, pozwalającej na zachowanie miejsca zamieszkania i zachowanie płynności finansowej.

		<p>wzrostu bezrobocia,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>specyfikę zasobu komunalnego, gdzie ze względu na niskie czynsze (przeciętnie w 2018 r. 4,50 zł/m<sup>2</sup>), dla większości gospodarstw domowych otrzymujących dodatek mieszkaniowy przekracza on 75% kwoty czynszu.</li> </ul>	
Podmioty oferujące mieszkania na wynajem, w tym: osoby fizyczne, wynajmujący instytucjonalni, towarzystwa budownictwa społecznego, zakłady pracy, Skarb Państwa, Jednostki Samorządu Terytorialnego	<p>Brak danych dotyczących liczby tych podmiotów.</p> <p>Według GUS, na koniec 2018 r., wskazane podmioty wynajmowały ok. 1 654 tys. mieszkań.</p>	Szacunki własne Ministerstwa Rozwoju na podstawie danych GUS (Gospodarka mieszkaniowa w 2018 r.) oraz Eurostat (udział gospodarstw domowych wynajmujących mieszkania na zasadach rynkowych)	Dopłaty do dodatków mieszkaniowych dla najemców pozwolą im na regularne opłacanie czynszu i zapewnią płynność finansową wynajmującym, pozwalając im na regulowanie kredytów bankowych oraz zapewnienie właściwej eksploatacji mieszkań.
Wojewodowie	16	MSWiA	Zapewnienie obsługi finansowej gmin wypłacających dopłaty do dodatków mieszkaniowych.
Właściciele książeczek mieszkaniowych	1.016,816	Dane banku PKO BP	Umożliwienie zrealizowania prawa do premii gwarancyjnej przez właścicieli książeczek mieszkaniowych, którzy na podstawie obecnych uregulowań prawnych nie mają możliwości wypłaty premii.
Banki udzielające premii gwarancyjnych	4	Dane MłiR (liczba zawartych umów)	Zwiększenie liczby likwidowanych książeczek mieszkaniowych.
Inwestorzy			Umożliwienie inwestorom dokonywania niektórych czynności w procesie budowlanym w postaci elektronicznej (np. składanie niektórych wniosków i zgłoszeń).
Organy administracji architektoniczno-budowlanej	1) wojewodowie (16); 2) starostowie i prezydenci miast na prawach powiatu (380); 3) Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego (1)		Umożliwienie organom administracji architektoniczno-budowlanej dokonywania niektórych czynności w procesie budowlanym w postaci elektronicznej (np. przyjmowanie niektórych wniosków i zgłoszeń w postaci elektronicznej).
Organy nadzoru budowlanego	1) wojewódzcy inspektorzy nadzoru budowlanego (16); 2) powiatowi inspektorzy nadzoru budowlanego (377);		Umożliwienie organom nadzoru budowlanego dokonywania niektórych czynności w procesie budowlanym w postaci elektronicznej (np. przyjmowanie niektórych wniosków i zgłoszeń w postaci elektronicznej).

## 5. Informacje na temat zakresu, czasu trwania i podsumowanie wyników konsultacji

Projekt ustawy został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Rozwoju oraz Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji. W trakcie konsultacji żaden podmiot nie zgłosił zainteresowania pracami nad projektem w trybie przepisów o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa. W ramach konsultacji projekt został skierowany do inwestorów społecznego budownictwa czynszowego, organizacji społecznych zajmujących się mieszkalnictwem, związków zawodowych oraz związków zrzeszających jednostki samorządu terytorialnego (ZMP, UMP). Termin na zajęcie stanowiska w ramach uzgodnień międzyresortowych oraz konsultacji publicznych projektu został wyznaczony na 7 dni od udostępnienia projektu, ze względu na charakter regulacji, która wchodzi w zakres pakietu rozwiązań przeciwdziałających negatywnym skutkom społecznym i gospodarczym COVID-19 i wymaga pilnego procedowania.

Lista podmiotów, do których został skierowany projekt w ramach konsultacji publicznych:

1. Bank Gospodarstwa Krajowego
2. Centrum Analiz Klubu Jagiellońskiego
3. Federacja Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości
4. Fundacja Blisko
5. Fundacja Habitat for Humanity Polska
6. Fundacja im. Stefana Batorego
7. Fundacja Republikańska
8. Instytut Jagielloński
9. Instytut Rozwoju Miast i Regionów
10. Instytut Sobieskiego
11. Instytut Spraw Publicznych
12. Izba Architektów Rzeczypospolitej Polskiej
13. Izba Projektowania Budowlanego
14. Komisja Dialogu Społecznego ds. Ochrony praw lokatorów
15. Komisja Dialogu Społecznego ds. zaspokajania potrzeb mieszkaniowych i przeciwdziałania wykluczeniu społecznemu lokatorów
16. Komitet Architektury i Urbanistyki Polskiej Akademii Nauk
17. Komitet Obrony Lokatorów
18. Komitet Obrony Praw Lokatorów
19. Konfederacja Budownictwa i Nieruchomości
20. Kongres Ruchów Miejskich
21. Kooperatywa Pomorze
22. Krajowa Izba Gospodarcza, Komitet ds. Nieruchomości
23. Krajowa Izba Gospodarki Nieruchomościami
24. Krajowe Stowarzyszenie Profesjonalistów Rynku Nieruchomości
25. Ogólnopolska Izba Gospodarki Nieruchomościami
26. Polska Federacja Organizacji Zarządców, Administratorów i Właścicieli Nieruchomości
27. Polska Federacja Rynku Nieruchomości
28. Polska Federacja Zarządców Nieruchomości
29. Polska Izba Gospodarcza Towarzystw Budownictwa Społecznego
30. Polska Izba Inżynierów Budownictwa
31. Polska Unia Lokatorów
32. Polski Związek Firm Deweloperskich
33. Polski Związek Inżynierów i Techników Budownictwa
34. Polski Związek Pracodawców Budownictwa
35. Polskie Stowarzyszenie Doradców Rynku Nieruchomości
36. Polskie Zrzeszenie Lokatorów – Zarząd Główny
37. Pracownia Badań i Innowacji Społecznych „Stocznia”
38. Rzecznik Małych i Średnich Przedsiębiorstw
39. Stowarzyszenie Nowoczesne Budynki
40. Stowarzyszenie Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej
41. Stowarzyszenie Właścicieli Nieruchomości na Wynajem „Mieszkanicznik”
42. Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy
43. Towarzystwo Pomocy im. Św. Brata Alberta
44. Unia Metropolii Polskich
45. Unia Miasteczek Polskich
46. Unia Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce

47. Wydział Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Wrocławia
48. Wydział Architektury Politechniki Śląskiej
49. Związek Banków Polskich
50. Związek Miast Polskich
51. Związek Powiatów Polskich
52. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP
53. Związek Zawodowy Budowlani.

Projekt uwzględnia uwagi zgłoszone w ramach uzgodnień międzyresortowych oraz konsultacji publicznych.

Ze względu na problematykę, do jakiej odnoszą się projektowane rozwiązania, projekt był również przedmiotem obrad Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego i uzyskał pozytywną opinię.

W pozostałym zakresie Ministerstwo Rozwoju wystąpiło, na podstawie § 99 Uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. Regulamin Pracy Rady Ministrów (M. P. z 2016 r. poz. 1006, z późn. zm.) o udzielenie trybu odrębnego postępowania z projektem dokumentu rządowego. Udzielona zgoda przewiduje pominięcie potwierdzenia przez Stały Komitet Rady Ministrów. Projekt uzyskał przy tym charakter priorytetowy.

## 6. Wpływ na sektor finansów publicznych

	Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [mln zł]											
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Łącznie (0-10)
<b>Dochody ogółem</b>	<b>10,0</b>	<b>55,0</b>	<b>55,0</b>	<b>55,0</b>	<b>55,0</b>	<b>55,0</b>	<b>55,0</b>	<b>55,0</b>	<b>55,0</b>	<b>55,0</b>	<b>15,0</b>	<b>520,0</b>
budżet państwa	10,0	55,0	55,0	55,0	55,0	55,0	55,0	55,0	55,0	55,0	15,0	520,0
KZN	10,0	55,0	55,0	55,0	55,0	55,0	55,0	55,0	55,0	55,0	15,0	520,0
Fundusz Rozwoju Społecznego Budownictwa Czynszowego												0
KOWR												0
AMW												0
COVID-19												0
<b>Wydatki ogółem</b>	<b>1 597,0</b>	<b>-621,2</b>	<b>-193,0</b>	<b>111,4</b>	<b>202,1</b>	<b>175,7</b>	<b>77,5</b>	<b>77,2</b>	<b>79,5</b>	<b>76,8</b>	<b>38,2</b>	<b>1 621,2</b>
COVID-19	1 887,0	193,0										2 080,0
budżet państwa	10,0	277,7	344,8	353,1	447,7	425,4	77,5	77,2	79,5	76,8	38,2	2 207,9
Rządowy Fundusz Rozwoju Mieszkalnictwa	1 500,0	0	0	0	0	0						1 500,0
zwiększenie intensywności finansowego wsparcia	0,0	59,6	61,1	62,6	64,2	65,8						313,3
dofinansowanie remontów nieużytkowanego zasobu komunalnego	0,0	81,8	83,8	85,9	88,1	90,3						429,9
zwiększenie wsparcia dla gmin na partycypację w kosztach budowy przez podmiot prywatny	0,0	60,2	120,3	120,3	120,3	120,3						541,4
rozszerzenie katalogu beneficjentów programu	0,0	4,0	4,1	4,2	4,3	4,4						21,0
finansowanie powierzchni wspólnych dla seniorów	0,0	2,2	2,3	2,4	2,4	2,5						11,8
finansowanie garaży podziemnych i uzbrojenia terenu	0,0	6,2	6,4	6,6	6,7	6,9						32,8
premie remontowe	0,0	0,0	0,8	2,0	4,3	7,3	8,4	8,1	10,4	7,7	9,1	58,1
Fundusz Rozwoju Społecznego Budownictwa Czynszowego	0	0	0	0	0	0						0
KZN	10,0	55,0	55,0	55,0	55,0	55,0	55,0	55,0	55,0	55,0	15,0	520,0
refundacja premii gwarancyjnych	0	8,7	11,0	14,1	102,4	72,9	14,1	14,1	14,1	14,1	14,1	279,6
Cyfryzacja niektórych procesów administracyjnych w obszarze budownictwa	0,08	0,05										0,13
<b>JST</b>	<b>-300,0</b>	<b>-1 091,9</b>	<b>-537,8</b>	<b>-241,7</b>	<b>-245,6</b>	<b>-249,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-2 666,7</b>
zwiększenie intensywności finansowego wsparcia	0,0	-59,6	-61,1	-62,6	-64,2	-65,8						-313,3

dofinansowanie remontów nieużytkowanego zasobu komunalnego	0,0	-81,8	-83,8	-85,9	-88,1	-90,3						-429,9
zwiększenie wsparcia dla gmin na partycypację w kosztach budowy przez podmiot prywatny	0,0	-42,1	-84,2	-84,2	-84,2	-84,2						-378,9
finansowanie powierzchni wspólnych dla seniorów	0,0	-2,2	-2,3	-2,4	-2,4	-2,5						-11,8
finansowanie garaży podziemnych i uzbrojenia terenu	0,0	-6,2	-6,4	-6,6	-6,7	-6,9						-32,8
finansowe wsparcie w obejmowaniu udziałów lub akcji SIM / TBS	-300,0	-900,0	-300,0	0,0	0,0	0,0						-1 500,0
<b>Saldo ogółem</b>	<b>-1 587,0</b>	<b>676,2</b>	<b>248,0</b>	<b>-56,4</b>	<b>-147,1</b>	<b>-120,7</b>	<b>-22,5</b>	<b>-22,2</b>	<b>-24,5</b>	<b>-21,8</b>	<b>-23,2</b>	<b>-1101,2</b>
budżet państwa	0,0	-222,7	-289,8	-298,1	-392,7	-370,4	-22,5	-22,2	-24,5	-21,8	-23,2	-1 687,9
JST	300,0	1091,9	537,8	241,7	245,6	249,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2 666,7
COVID-19	-1 887,0	-193,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-2 080,0
Źródła finansowania	<p><u>Funduszu Dopłat w BGK</u>, w ramach aktualnych źródeł i zakładanej ustawowo skali finansowania w zakresie rozwiązań przewidzianych w ustawie o finansowym wsparciu...</p> <p><u>Funduszu Termomodernizacji i Remontów</u> w ramach rozwiązań przewidzianych w ustawie o wspieraniu termomodernizacji i remontów.</p> <p><u>W zakresie Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa, środki na pokrycie wydatków RFRM w związku ze wsparciem udzielanym gminom zostaną zapewnione w ramach jednorazowego zasilenia RFRM środkami Funduszu Przeciwdziałania COVID-19.</u></p> <p><u>W zakresie dodatków mieszkaniowych</u> dopłaty będą realizowane przez gminy w trakcie postępowania administracyjnego w sprawie przyznania dodatku mieszkaniowego. Środki dla gmin przekazywane będą wojewodzie z Funduszu Przeciwdziałania COVID-19, o którym mowa w art. 65 ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U poz. 568).</p> <p>Budżet państwa (premie gwarancyjne z tytułu likwidacji książeczek mieszkaniowych są wypłacane przez bank prowadzący rachunek oszczędnościowy /co do zasady jest to Bank PKO BP S.A./, co stanowi podstawę refundacji wydatku poniesionego przez instytucję finansową z budżetu państwa).</p> <p>Co do zasady przewiduje się, że źródłem finansowania wyższych wydatków budżetowych związanych ze wzrostem liczby likwidowanych książeczek mieszkaniowych w ramach budżetu będą środki mieszczące się w budżecie przewidywanym w Narodowym Programie Mieszkaniowym na ten cel. Antycypując w 2016 r. kierunek zmian, który „materializuje” obecnie projekt ustawy, projekcja wydatków budżetowych na realizację programów wsparcia zawarta w NPM (str. 85 załącznika do uchwały Rady Ministrów z 2016 r.) zakładała, że kwota refundacji wypłacanych premii będzie wynosiła w 2017 r. – 250 mln zł, w 2018 r. – 325 mln zł, w 2019 r. – 345 mln zł, w 2020 r. – 365 mln zł, a w okresie 2021–2025 łącznie 1.930 mln zł. Bez zmian w ustawie faktyczne kwoty były dotychczas znacząco niższe: w 2017 r. – 209,1 mln zł, w 2018 r. – 164,7 mln zł, a w 2019 r. – 144,9 mln zł.</p> <p>Jednocześnie należy podkreślić, że w związku z wygaszaniem od 2019 r. realizacji programów wsparcia osób fizycznych w nabyciu własnego mieszkania („Rodzina na swoim”, „Mieszkanie dla młodych”), jak również z niższymi od planowanych wydatków na realizowany od tego roku program finansowania dopłat do czynszów, w budżecie państwa w cz. 18 jest przestrzeń do sfinansowania refundacji premii gwarancyjnej i tym samym wsparcia tej grupy obywateli.</p> <p>Do szacowania maksymalnych limitów wydatków budżetu państwa na refundację wypłaty premii gwarancyjnych określonych w art. 31 projektu ustawy przyjęto wydatki wypłacane w związku z realizacją czynności wynikających z obecnego katalogu czynności uprawniających do ubiegania się o premię gwarancyjną na stałym poziomie 150 mln zł.</p> <p>W zakresie cyfryzacji procesu budowlanego oszacowany koszt zostanie pokryty w ramach wydatków budżetu państwa w części dotyczącej ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.</p>											
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł	<p><b>I. WPLYW NA BUDŻET PAŃSTWA</b></p> <p>W przypadku większości instrumentów wsparcia, do których odnosi się projekt ustawy, maksymalne kwoty wydatków budżetowych zostały określone w okresie 2015–2018, w aktach prawnych</p>											

danych i przyjętych do obliczeń założeń

wprowadzających lub zmieniających te instrumenty. Projekt ustawy nie zwiększa kwot wyznaczających aktualnie obowiązujące ramy finansowe instrumentów wsparcia (limity finansowania nie ulegają zmianom). W związku z nowelizacją nie ulega również wydłużeniu aktualny horyzont realizacji poszczególnych programów.

### 1. Preferencyjny kredyt BGK (produkt objęty dopłatą do oprocentowania)

Wprowadzone zmiany nie będą powodowały zwiększenia wydatków budżetu państwa (dotyczy kwot dopłat do oprocentowania przysługujących BGK w związku z prowadzoną akcją kredytową, zgodnie z ustawą i zawartą na jej podstawie umową pomiędzy rządem a BGK).

### 2. Bezzwrotne finansowe wsparcie z Funduszu Dopłat

#### A. Sposób prezentowania danych w tabeli.

Wpływ na sektor finansów publicznych został zaprezentowany w perspektywie 5 lat (w tabeli nie wykazano skutków finansowych w latach 2026 – 2030). Skutki finansowe określono ściśle w powiązaniu z ramami czasowymi prognozy finansowania Narodowego Programu Mieszkaniowego przyjętej dla działania, którego dotyczą rozwiązania zawarte w rozpatrywanym projekcie ustawy.

Ramy finansowania programu zostały w 2018 r. ustawowo określone jako finansowanie w okresie 2018–2025 (art. 21 *ustawy z dnia 22 marca 2018 r.*). Jest to wynikiem przyjętego rozwiązania, zgodnie z którym ocena realizacji celów programu wsparcia wraz z oceną realizacji i rekomendacjami w zakresie kontynuacji rozwiązań po 2025 r. będzie przedmiotem informacji dla Rady Ministrów, z której będą wynikały dalsze decyzje dotyczące przyszłości programu (art. 14 *ustawy z dnia 22 marca 2018 r.*). Niniejszy projekt ustawy nie zmienia tego okresu. Rozwiązania ustawowe będą kontynuowane po 2025 r., lecz mogą być zmodyfikowane w wyniku rewizji przepisów, co de facto skutkować będzie koniecznością określenia nowych limitów finansowych po 2025 r. Sposób prezentowania skutków finansowych jest konsekwencją analogicznego rozwiązania, przyjętego przy procedowaniu *ustawy z dnia 22 marca 2018 r.*

Maksymalny limit wydatków budżetu państwa, do wysokości których będzie mógł zostać zasilony Fundusz Dopłat z przeznaczeniem na sfinansowanie wypłat finansowego wsparcia w okresie do 2025 r., wynosi aktualnie – licząc od 2018 r. – łącznie 6.210 mln zł, w poszczególnych latach okresu 2020–2025 nie przekraczając kwoty 1.000 mln zł. Zasada wstrzymywania przyjmowania przez BGK wniosków o finansowe wsparcie w przypadku przekroczenia dopuszczalnych ustawą limitów maksymalnych, nadal będzie określał art. 21 ust. 3–7 *ustawy z dnia 22 marca 2018 r.*, nie powodując ryzyka zwiększenia wydatków.

#### B. Składowe kalkulacji wpływu na sektor finansów publicznych w przypadku bezzwrotnego finansowego wsparcia.

Skutki finansowe projektu ustawy w zakresie bezzwrotnego finansowego wsparcia uwzględniają najważniejsze zaproponowane zmiany:

##### 1) zwiększenie intensywności finansowego wsparcia samorządów gminnych realizujących przedsięwzięcia w ramach programu BSK:

Zaproponowano podniesienie progów wysokości udzielonego wsparcia z Funduszu Dopłat, co rodzi skutki finansowe dla budżetu państwa. Podstawą obliczeń były dane historyczne Funduszu Dopłat z lat 2016–2019. Przy kalkulacji uwzględniono wzrost udzielanego finansowego wsparcia o maksymalne 15 pkt procentowych.

W roku „zerowym” (2020 r.) nie przewiduje się skutków finansowych z tytułu wprowadzenia rozwiązań proponowanych w nowelizacji. Dla kolejnych lat szacunkowa wysokość wydatków budżetowych została skorygowana o prognozowany wskaźnik CPI 2,5%, zgodnie z *Wytocznymi dotyczącymi stosowania jednolitych wskaźników makroekonomicznych będących podstawą oszacowania skutków finansowych projektowanych ustaw, zaktualizowanymi przez Ministerstwo Finansów w październiku 2019 r.*

Jednocześnie przewiduje się oszczędności po stronie wydatków JST z tytułu przeniesienia kosztów inwestycji w ciężar budżetu państwa. Stąd neutralny wpływ projektowanych zmian na wydatki ogółem.

Szacunkowe skutki finansowe w latach 2020–2025, wynikające ze zwiększenia wysokości finansowego wsparcia, przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	0	1	2	3	4	5
	2020	2021	2022	2023	2024	2025

kwoty w mln zł



<b>Wydatki ogółem</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
budżet państwa		59,6	61,1	62,6	64,2	65,8
JST		-59,6	-61,1	-62,6	-64,2	-65,8

Zakłada się, że podwyższenie finansowego wsparcia na realizację, m.in. mieszkań komunalnych przez gminę, pozwoli w obecnej sytuacji gospodarczej na budowę około 3 tys. mieszkań komunalnych rocznie, czyli na utrzymanie efektów programu w ostatnich latach.

2) dofinansowanie remontów nieużytkowanego zasobu komunalnego:

Wprowadzenie możliwości dofinansowania remontu/modernizacji budynków komunalnych lub lokali komunalnych w budynkach wielorodzinnych uzupełni instrument wsparcia remontów budynków (rozumianych jako ich części wspólne) finansowany ze środków Funduszu Termomodernizacji i Remontów, zwanego dalej: FTiR. Wysokość wsparcia została ustalona na poziomie odpowiadającym wsparciu z FTiR: 50% kosztów remontu lub 60% kosztów w przypadku budynków zabytkowych. W celu obliczenia skutków budżetowych założono, że w pierwszej kolejności gminy będą remontować mieszkania niezasiedlone (pustostany). Według danych Głównego Urzędu Statystycznego, na koniec 2018 r. gminy posiadały w swoich zasobach 54 206 pustostanów, co stanowiło ok. 6,5% wszystkich mieszkań gminnych. Do kalkulacji przyjęto założenie, że gminy wyremontują te pustostany w ciągu 20 lat, czyli 2 710 mieszkań rocznie. Przyjęto ponadto, że koszt remontu 1 m<sup>2</sup> wyniesie 25% wartości odtworzeniowej (według stanu na IV kwartał 2019 r. wartość odtworzeniowa wynosi 4 597 zł/m<sup>2</sup>, czyli koszt remontu 1 m<sup>2</sup> wynosi 1 149 zł). Założono ponadto, że przeciętna powierzchnia pustostanu odpowiada przeciętnej powierzchni mieszkania gminnego: 43,9 m<sup>2</sup>. Wobec braku danych statystycznych dotyczących udziału lokali zabytkowych w całości zasobów gminnych przyjęto, że ochroną konserwatorską zostały objęte wszystkie budynki wybudowane przed 1944 r., czyli 69% zasobów.

W roku „zerowym” (2020 r.) nie przewiduje się skutków finansowych z tytułu wprowadzenia rozwiązań proponowanych w nowelizacji. Dla kolejnych lat szacunkowa wysokość wydatków budżetowych została skorygowana o prognozowany wskaźnik CPI 2,5%, zgodnie z *Wytycznymi dotyczącymi stosowania jednolitych wskaźników makroekonomicznych będących podstawą oszacowania skutków finansowych projektowanych ustaw, zaktualizowanymi przez Ministerstwo Finansów w październiku 2019 r.*

Jednocześnie przewiduje się oszczędności po stronie wydatków JST z tytułu przeniesienia kosztów inwestycji w ciężar budżetu państwa. Stąd neutralny wpływ projektowanych zmian na wydatki sektora publicznego ogółem.

Skutki finansowe wynikające z możliwości uzyskania finansowego wsparcia przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	<i>kwoty w mln zł</i>					
	0 2020	1 2021	2 2022	3 2023	4 2024	5 2025
<b>Wydatki ogółem</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
budżet państwa		81,8	83,8	85,9	88,1	90,3
JST		-81,8	-83,8	-85,9	-88,1	-90,3

3) zwiększenie wysokości wsparcia dla gminy na partycypację w kosztach budowy przez podmiot prywatny:

Projekt ustawy przewiduje zwiększenie wysokości wsparcia dla gminy z Funduszu Dopłat na partycypację gminy w kosztach budowy przez podmiot prywatny mieszkań, z 20% do maksymalnie 35% kosztów inwestycji. Rozwiązanie dotyczy jednego z celów inwestycyjnych objętych już bezzwrotnym wsparciem z Funduszu Dopłat na podstawie obowiązujących przepisów ustawy o finansowym wsparciu ...

Podwyższenie maksymalnego poziomu finansowego wsparcia w kosztach budowy z 20% do 35% kosztów inwestycji powinno wpłynąć na istotny wzrost popytu na granty. Zmiany te będą miały wpływ na wydatki budżetu państwa.

Skutki finansowe wynikające z podwyższenia wysokości finansowego wsparcia przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	0	1	2	3	4	5
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Wydatki ogółem</b>	<b>0,0</b>	<b>18,1</b>	<b>36,1</b>	<b>36,1</b>	<b>36,1</b>	<b>36,1</b>
budżet państwa		60,2	120,3	120,3	120,3	120,3
JST		-42,1	-84,2	-84,2	-84,2	-84,2

Jednocześnie przewiduje się oszczędności po stronie wydatków JST z tytułu przeniesienia kosztów inwestycji w ciężar budżetu państwa (oprócz wydatków, które w większości przypadków JST będą musiały ponieść, najczęściej w formie wkładu majątkowego w inwestycję tbs (grunty).

Wyszczególnienie	0	1	2	3	4	5
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Wydatki JST</b>	<b>0,0</b>	<b>-42,1</b>	<b>-84,2</b>	<b>-84,2</b>	<b>-84,2</b>	<b>-84,2</b>
Zmniejszenie wydatków	0	-60,2	-120,3	-120,3	-120,3	-120,3
Zwiększenie wydatków	0	18,1	36,1	36,1	36,1	36,1

- 4) rozszerzenia katalogu beneficjentów programu o organizacje pozarządowe oraz podmioty, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie:

Mając na uwadze, że organizacje nieposiadające statusu OPP stanowią ok. 50% organizacji zajmujących się pomocą na rzecz osób bezdomnych, założono, że w związku z poszerzeniem katalogu beneficjentów wsparcia liczba wniosków o finansowe wsparcie dotyczących zasobu interwencyjnego dla bezdomnych wzrośnie dwukrotnie. Do kalkulacji przyjęto dane historyczne z lat 2015–2019 w zakresie całkowitych kosztów inwestycji. Założono, że przeciętne dofinansowanie z Funduszu Dopłat wyniesie 50% kosztów inwestycji. Wysokość wydatków budżetu państwa została zindeksowana wskaźnikiem inflacji 2,5%.

Szacunkowe skutki finansowe na lata 2021–2025, wynikające z poszerzenia katalogu beneficjentów wsparcia, przedstawia poniższa tabela:

*kwoty w mln zł*

Wyszczególnienie	0	1	2	3	4	5
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
budżet państwa		4,0	4,1	4,2	4,3	4,4

- 5) finansowanie powierzchni wspólnych dla seniorów:

Projekt ustawy zakłada możliwość dofinansowania pomieszczeń przeznaczonych dla osób starszych. Powyższe podyktowane jest przygotowaniem warunków do jak najdłuższego przebywania seniorów w dotychczasowym miejscu zamieszkiwania, pozostawiania w samodzielności, z dostępem – w miarę potrzeb – do specjalistycznej pomocy. Rozwiązanie wzorowane jest na regulacjach przewidzianych w programie społecznego budownictwa czynszowego, którego efekty rzeczowe były podstawą do oszacowania skutków finansowych z ww. tytułu. W przypadku społecznego budownictwa czynszowego ok. 8–9% wniosków kredytowych zakłada tworzenie powierzchni wspólnych dla seniorów. Biorąc pod uwagę liczbę wniosków kredytowych, jak również odsetek wniosków kredytowych zawierających plany budowy powierzchni dla seniorów, z uwzględnieniem ewentualnego zwiększenia z tytułu korzystnych zmian wysokości finansowego wsparcia, przyjęto założenia, że finansowym wsparciem objęte będzie do 4 inwestycji rocznie, w których będą przewidziane takie powierzchnie. Przyjęto, że średni koszt budowy powierzchni wspólnych to 1,6 mln zł, a średnia wysokość wsparcia będzie wynosiła ok. 35% (wysokość uśredniona).

Szacunkowe skutki finansowe na lata 2021–2025, wynikające z objęcia finansowym wsparciem powierzchni wspólnych dla seniorów przedstawia poniższa tabela:

*kwoty w mln zł*

Wyszczególnienie	0	1	2	3	4	5
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
budżet państwa	0,0	2,2	2,3	2,4	2,4	2,5

- 6) nowe tytuły kosztów kwalifikowanych: finansowanie garaży podziemnych i uzbrojenia terenu:

Rozwiązanie ma na celu ujednoczenie kosztów kwalifikowanych programu budownictwa socjalnego i komunalnego z kosztami kwalifikowanymi programu społecznego budownictwa czynszowego. Powyższe wynika z uwagi na możliwość montażu finansowego inwestycji mieszkaniowych polegającego na łączeniu finansowania preferencyjnym kredytem z niektórymi instrumentami finansowego wsparcia, przewidzianymi w programie budownictwa socjalnego i komunalnego. Rozwiązanie wyeliminuje niejasności, które występowały przy określeniu kosztów kwalifikowanych inwestycji finansowanych z dwóch programów.

W przypadku finansowania garaży podziemnych przyjęto, że liczba inwestycji, gdzie finansowym wsparciem objęta będzie budowa garaży podziemnych, wynosić będzie 10 inwestycji rocznie. Średni koszt budowy kondygnacji garażu podziemnego to ok. 1 mln zł, a średnia wysokość wsparcia wynosiła będzie 40% (wysokość uśredniona).

Szacunkowe skutki finansowe na lata 2021–2025, wynikające z objęcia finansowym wsparciem garaży podziemnych przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	0	1	2	3	4	5
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
budżet państwa	0,0	4,0	4,1	4,2	4,3	4,4

*kwoty w mln zł*

W przypadku zaliczenia finansowania uzbrojenia terenu do kosztów kwalifikowanych przedsięwzięcia przyjęto średni koszt związany z budową za okres od 2017–2019, który wynosi 8,2 mln zł. Z dotychczasowych efektów wynika, że średniorocznie około 20% przedsięwzięć (15 inwestycji) nie posiada niezbędnego uzbrojenia terenu. Dofinansowanie określono na kwotę 40% kosztów przedsięwzięcia (wysokość uśredniona), natomiast średnie koszty poniesione w związku z uzbrojeniem terenu wynoszą 0,3 mln zł.

Szacunkowe skutki finansowe na lata 2021–2025, wynikające z objęcia finansowym wsparciem kosztów uzbrojenia terenu przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	0	1	2	3	4	5
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
budżet państwa	0	2,2	2,3	2,4	2,4	2,5

### 3. Dopłaty do czynszu „Mieszkanie na start”

Wprowadzenie możliwości uzyskiwania dopłat do czynszów przez podnajemców lokali mieszkalnych oraz najemców mieszkań w budynkach na terenach poddanych rewitalizacji wprowadza nowe możliwości, nie zwiększając budżetu programu (maksymalne limity wydatków budżetu państwa określone w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania pozostają na niezmiennym poziomie). W przypadku wprowadzenia możliwości stosowania dopłat dla podnajemców mieszkań należy zwrócić uwagę, że nie wpłynie to na zwiększenie liczby nowych inwestycji i tym samym liczby dopłat, przepis ten spowoduje wyłącznie zmianę struktury zawieranych umów (umowy najmu z inwestorem albo umowy podnajmu z gminą). W przypadku najemców mieszkań w budynkach na terenach poddanych rewitalizacji trudno jest oszacować liczbę takich najemców, którzy będą spełniali kryteria uprawniające do otrzymania dopłaty do czynszu. Od początku funkcjonowania programu dopłat do czynszu, w okresie 01.01.2019 r. – 31.03.2020 r. gminy zawarły z Bankiem Gospodarstwa Krajowego umowy w sprawie stosowania dopłat dotyczące 24 inwestycji, z czego żadna z tych inwestycji nie powstała w wyniku rewitalizacji.

Ponadto przyjęte zasady limitowania świadczeń w przypadku wystąpienia ryzyka przekroczenia budżetu programu skutkują ograniczeniem przyznawania nowych świadczeń.

### 4. Premie remontowe

Projekt ustawy przewiduje objęcie towarzystw budownictwa społecznego wsparciem udzielanym w formie premii remontowej na zasadach określonych w ustawie o wspieraniu termomodernizacji i remontów. Rozwiązanie to dotyczy budynków wielorodzinnych należący do towarzystw budownictwa społecznego, od rozpoczęcia użytkowania których upłynęło co najmniej 25 lat, jeśli:

- budynek ten został wybudowany przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. lub przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego i
- w dniu całkowitej spłaty kredytu lub finansowania zwrotnego, o których wyżej, najemcy co najmniej 10% znajdujących się w nim lokali mieszkalnych mieli zawarte obowiązujące umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy tych lokali.

Pierwsze dwie umowy o kredyt zostały zawarte w 1996 roku. 25 lat od ich zawarcia minie w bieżącym roku. W kolejnych latach liczba mieszkań w budynkach, których dotyczyły zawierane umowy kształtowała się następująco:

1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	Razem
46	874	2 149	4 485	7 402	8 343	7 870	9 860	7 122	8 189	<b>56 340</b>

W celu oszacowania popytu na premie remontowe założono, że:

- mieszkania zostały wybudowane w roku w którym TBS otrzymał kredyt z BGK na budynek w którym mieszkania te się znajdują;
- 50% mieszkań w budynkach TBS, w których najemcy co najmniej 10% znajdujących się w nim lokali mieszkalnych mieli w dniu całkowitej spłaty kredytu zawarte obowiązujące umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy tych lokali;
- budynki TBS remontowane w danym roku z udziałem premii remontowej zostały wybudowane dokładnie 26 lat wcześniej;
- średnia kwota premii remontowej przypadająca na mieszkanie w budynku TBS stanowi 50% premii przypadającej na jedno mieszkanie sprzed 1961 roku;
- prognozowany roczny wzrost CPI wynosi 2,5%.

Popyt TBS na premie remontowe [w mln zł] w kolejnych latach w okresie 2021–2030 został przy tych założeniach oszacowany w następujących wysokościach:

2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Łącznie
0,0	0,0	0,8	2,0	4,3	7,3	8,4	8,1	10,4	7,7	9,1	<b>58</b>

Popyt ten jest uwzględniony w limitach wydatków budżetowych określonych w ustawie z dnia 23 stycznia 2020 r. o zmianie ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów.

Prognozowana liczba mieszkań w budynkach wyremontowanych z udziałem premii remontowej:

2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Łącznie
0	23	437	1 075	2 243	3 701	4 172	3 935	4 930	3 561	4 095	28 170

## 5. Krajowy Zasób Nieruchomości

W 2020 r. kończą się dotacje z budżetu państwa przeznaczone na realizację zadań KZN określonych w ustawie. Od 2020 r. KZN będzie samodzielnie finansował wykonywanie swoich zadań. W związku z powyższym zachodzi konieczność modyfikacji reguły wydatkowej poprzez nowelizację art. 140 ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości Projektowana nowelizacja ma na celu zmodyfikowanie reguły wydatkowej określającej limit wydatków z budżetu państwa związanych z dotacjami, które mogą być udzielone Krajowemu Zasobowi Nieruchomości i przeznaczone na dofinansowanie bieżącej działalności KZN. Zaproponowane limity wynikają z analizy bieżących kosztów działalności KZN i będą spożytkowane na jego funkcjonowanie. Zadania wskazane w ustawie powołującej KZN obejmują przede wszystkim gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa. Przychody uzyskiwane z tej działalności w opinii MR powinny w większości być przeznaczane na tworzenie warunków do zwiększania dostępności mieszkań.

W odniesieniu do dochodów KOWR i AMW nie można mówić o utracie dochodów wynikających z uchylecia regulacji, na podstawie której w przypadku zbycia przez KZN nieruchomości przekazanej do Zasobu przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa lub Agencję Mienia Wojskowego, KZN wypłacała tym podmiotom rekompensatę w wysokości odpowiadającej 90% dochodu uzyskanego przez KZN ze zbycia tej nieruchomości. Brak możliwości oszacowania potencjalnego obniżenia dochodów wynika z faktu, że na dzień dzisiejszy ani jedna nieruchomość przejęta do Zasobu KZN z KOWR lub AMW nie została zbyta w trybie art. 62a ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości. W związku z tym w okresie obowiązywania tej regulacji zarówno KOWR jak i AMW nie uzyskały żadnych dochodów z tego tytułu. Według

danych uzyskanych do KZN wg 27 lutego 2020 r. do Zasobu KZN pozyskano 27 nieruchomości z AMW oraz 58 z KOWR. Do 28 lutego 2020 r. KZN nie dokonał zbycia żadnej nieruchomości, w tym przekazanej przez KOWR lub AMW.

Uchylenie art. 62a ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości może zwiększyć dochody KZN, gdyż przewiduje się przekazanie przez KZN 60% przychodów ze sprzedaży, oddania w użytkowanie wieczyste lub dzierżawy nieruchomości będących w Zasobie do Funduszu. Pozostałe 40% KZN będzie wykorzystywał na pokrycie bieżących kosztów działalności i realizację pozostałych zadań ustawowych.

Ponadto przewiduje się możliwość zwiększenia wpływów do budżetu państwa z tytułu podatku VAT, w związku z uiszczeniem tego podatku przez KZN na okoliczność wnoszenia aportów do spółek celowych, wg szacunkowych wyliczeń obejmujących aktualnie lata 2020–2023 (na podstawie planów KZN dotyczących zbywania nieruchomości wchodzących w skład Zasobu) – [w mln zł];

Wyszczególnienie	0	1	2	3	Łącznie
	2020	2021	2022	2023	2020–2023
budżet państwa	<b>6,15</b>	<b>34,5 - 41,4</b>	<b>27,6 - 33,1</b>	<b>23,3 - 27,9</b>	91,55 - 108,55

#### **6. Bezzwrotne wsparcie z Funduszu Rozwoju Społecznego Budownictwa Czynszowego**

Projekt ustawy przewiduje wsparcie z Funduszu Rozwoju Społecznego Budownictwa Czynszowego (będącego jednym z funduszy KZN) na tworzenie i przystępowanie przez KZN do istniejących już towarzystw budownictwa społecznego. Środki finansowe Funduszu będą pochodziły przede wszystkim ze sprzedaży, oddania w użytkowanie wieczyste lub dzierżawy nieruchomości, które znajdują się w Zasobie KZN.

Projektowany Fundusz ma być głównie zasilany z przychodów uzyskiwanych przez KZN ze sprzedaży nieruchomości. Dotychczasowy brak transakcji sprzedaży nieruchomości przez KZN, był wynikiem konieczności przejścia pełnej procedury przejęcia nieruchomości od podmiotów nimi gospodarujących, sporządzenia analiz pozyskanych gruntów i operatów szacunkowych oraz przygotowania procedur gospodarowania przejętymi nieruchomościami. Które znalazły się w Zasobie. Należy się spodziewać, że w najbliższym czasie zaczną gospodarować posiadanym Zasobem, w tym sprzedawać grunty nie nadające się pod budownictwo mieszkaniowe. Przychody z tych transakcji będą stanowiły podstawowe źródło przychodów Funduszu.

#### **7. Dopłaty do czynszów udzielane wraz z dodatkami mieszkaniowymi**

Obliczając skutki finansowe ustawy przyjęto następujące założenia:

Z dopłaty skorzysta 15% najemców zamieszkujących w zasobach innych niż komunalne, oraz 3% w zasobach komunalnych (w sumie 147,2 tys. najemców). Według ostatnio opublikowanych danych GUS, na koniec 2018 r. mieszkania były wynajmowane przez ok. 1 654 tys. gospodarstw domowych (15% w zasobach prywatnych, tbs, SP i zakładowych= 122,0 tys. gospodarstw domowych i 3% w zasobach komunalnych = 25,2 tys.).

Dane dotyczące liczby mieszkań potencjalnie objętych wsparciem zostały oparte na danych GUS-u i Eurostatu. GUS ostatnie dane dotyczące zasobów mieszkaniowych opublikował według stanu na 2018 r. Według nich w Polsce istniały następujące zasoby mieszkań na wynajem podzielone ze względu na właściciela:

- 849,4 tys. mieszkań komunalnych,
- 102,3 tys. mieszkań w towarzystwach budownictwa społecznego,
- 69,1 tys. mieszkań zakładowych,
- 28,9 tys. mieszkań należących do Skarbu Państwa.

Statystyka publiczna nie dysponuje danymi dotyczącymi mieszkań na wynajem prowadzonych przez osoby fizyczne/inwestorów prywatnych. Jednak zgodnie z danymi publikowanymi przez Eurostat, opartymi głównie na corocznym badaniu EU-SILC przeprowadzanym na tych samych zasadach we wszystkich krajach Unii Europejskiej, w 2018 r. 4,3% gospodarstw domowych w Polsce wynajmowało mieszkanie na zasadach rynkowych. Biorąc pod uwagę, że GUS szacuje, że w 2018 r. w Polsce było 14 263,5 tys. gospodarstw domowych, można oszacować liczbę rynkowych mieszkań na wynajem (przy założeniu 1 mieszkanie dla 1 gospodarstwa domowego) na liczbę ok. 613,3 tys. (4,3%\*14 263,5 tys.).

Stawki czynszu publikowane lub szacowane za 2018 r. podwyższono (zgodnie z metodologią Ministerstwa Finansów) o 2,5% za 2019 r. i 2,5 % za 2020 r., gdyż do wyliczenia dopłaty będzie stosowany czynsz z marca 2020 r.

Dopłata wraz z dodatkiem mieszkaniowym (również dostosowanym do stanu za 2020 r.) będzie stanowić 75% czynszu.

Przeciętną powierzchnię wynajmowanych mieszkań przyjęto za GUS (dla TBS-ów, SP, i zakładów pracy i komunalnych), oraz oszacowano na 50 m<sup>2</sup> dla najmu komercyjnego.

Założenie, że 15% najemców skorzysta z dopłaty jest założeniem eksperckim, nieopartym danymi z rynku, gdyż tych dotychczas brakuje, ze względu na początkowy moment spowolnienia gospodarczego i niepewność dotyczącą skali spadku dochodów, wzrostu bezrobocia oraz skuteczności przyjętych rozwiązań antykryzysowych. Parametr 15% przyjęto w oparciu o pierwsze prognozy spadku zatrudnienia oraz ankietę przeprowadzoną wśród najemców MZURI oraz stowarzyszenia Mieszkanicznik, dotyczącą wpływu epidemii na ich zdolność do regularnego opłacania czynszu. Jeżeli jednak efektywność działań antykryzysowych będzie odpowiednia, a pierwsze dane z rynku pracy na to wskazują, można mieć nadzieję, że ostateczna liczba beneficjentów będzie niższa.

Warto podkreślić, że zakłada się, że z instrumentu skorzysta tylko 3% najemców zasobów komunalnych, ponieważ w zasobie tym są najniższe czynsze (w 2018 r. przeciętnie 4,5 zł/m<sup>2</sup>). Ponieważ ustawa wskazuje, że dopłata nie może przekroczyć 75% czynszu, z uwzględnieniem dodatku mieszkaniowego (przeciętnie 205 zł w 2018 r., po uwzględnieniu CPI – 215 zł w 2020 r.), to okaże się, że większość najemców komunalnych nie spełni tego warunku. Będzie on spełniony tylko w przypadku najemców komunalnych zamieszkujących relatywnie duże mieszkania, gdzie stawka czynszu jest ok. dwukrotnie wyższa od przeciętnej. Dlatego w przypadku tego zasobu ekspercko przyjęliśmy, że beneficjenci będą stanowić tylko 3% najemców.

Zasób	Liczba mieszkań (tys.)	Przeciętna powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Przeciętny czynsz (bazowy za 2018 r. + inflacja za 2019 i 2020 r.), zł/m <sup>2</sup>	75% czynszu – dodatek mieszkaniowy (215 zł)	Liczba beneficjentów (tys.)	Koszt dopłat (miesięcznie), mln zł
Prywatny	613,3	50	31,52	967	92,0	89,0
TBS	102,3	49,3	11,04	193	15,3	3,0
Zakładowy	69,1	58,5	6,18	56	10,4	0,6
Skarbu Państwa	28,9	50,9	7,79	82	4,3	0,4
Komunalny	849,4	43,9	10 (kalkulacyjny)	114	25,2	2,9
Suma	1 663,0	x	x	x	147,2	95,9

Założono, że najemca będzie korzystał z dopłaty przez 6 miesięcy, z czego 4 miesiące w 2020 r. i 2 miesiące w 2021 r.

Gminy otrzymają 1% wartości wypłacanych środków jako pokrycie kosztów obsługi systemu dopłat (ok. 4 mln zł w 2020 r. i ok. 2 mln zł w 2021 r.).

Szacunkowe skutki finansowe, wynikające z ww. dopłat, przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	kwota w mln zł	
	0 2020	1 2021
Fundusz Przeciwdziałania COVID-19	387	193

## 8. Wsparcie dla gmin ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa

Środki Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa będą służyły sfinansowaniu części lub całości wydatków gminy na objęcie udziałów lub akcji w tworzonej lub działającej spółce społecznego budownictwa czynszowego (Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa /SIM/). Wysokość wsparcia udzielonego gminie będzie mogła wynosić jednorazowo dla nowotworzonej spółki maksymalnie 3 mln zł, a w przypadku działającej spółki w powiązaniu z daną planowaną inwestycją mieszkaniową maksymalnie do 10% wartości jej kosztów.

Ponieważ – w oparciu o aktualny stan prawny – wprowadzona nowelizacją nazwa Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych co do zasady odnosiła się będzie do aktualnego segmentu TBS, dla oszacowania wydatków przyjęto, że punktem odniesienia jest segment działających TBS. Przyjęto poniższe założenia:

- w ramach wsparcia udzielanego gminom w związku nowotworzonymi spółkami działającymi w formule SIM wsparcie uzyska 120 projektów utworzenia nowych spółek (zwiększenie aktualnego segmentu TBS o ok. 50% aktualnej liczby (aktualnie ok. 248 spółek TBS wg danych MR));
- jednostkowe wsparcie związane z nowotworzonymi SIM jest udzielane w maksymalnej wysokości 3 mln zł;
- w ramach wsparcia udzielanego gminom na dokapitalizowanie działających SIM w związku z planowaną inwestycją dofinansowanie uzyska 248 projektów (100% spółek TBS);
- w ramach jednostkowego projektu powstanie 50 lokali mieszkalnych, o średniej powierzchni 50 m<sup>2</sup> i koszcie budowy w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej na poziomie 6 tys. zł. W każdym przypadku wsparcie będzie dotyczyło 10% kosztów;
- uruchomione w 2020 r. wsparcie ma charakter interwencyjny, związany z przeciwdziałaniem negatywnym skutkom COVID-19. Jako jednorazowe zasilenie utworzonego Funduszu będzie w całości sfinansowane środkami Funduszu Przeciwdziałania COVID-19. Przyjęto, że wsparcie zostanie w całości udzielone gminom w pierwszych trzech latach po uruchomieniu w poniższym rozkładzie: 20% kwoty RFRM w pierwszym roku, 60% w drugim roku oraz 20% w trzecim roku;
- ewentualne, wynikające z zawartych umów wynagrodzenie dla KZN i BGK związane z operacyjnym zarządzaniem Funduszem oraz wykonywaniem czynności z tytułu przyjmowania i rozpatrywania wniosków gmin, nie przekroczy maks. 1,6% środków udzielonego wsparcia. (zostanie ono tym samym w całości sfinansowane środkami RFRM).

Szacowane skutki finansowe przedstawia poniższe zestawienie:

Wyszczególnienie	kwota w mln zł		
	0 2020	1 2021	2 2022
Rządowy Fundusz Rozwoju Mieszkalnictwa – zasilenie z Funduszu Przeciwdziałania COVID-19	1500,0		
Wsparcie dla gmin ze środków RFRM (w całości jako przychód JST)	300,0	900,0	300,0

## 9. Refundacja premii gwarancyjnych

Skutki finansowe wejścia w życie przepisów projektu ustawy uwzględniają wzrost liczby likwidowanych książeczek mieszkaniowych związanych z poszerzeniem katalogu wydatków uprawniających do uzyskania premii gwarancyjnej.

### 1) Poszerzenie katalogu wydatków o opłaty z tytułu przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności

Szacuje się, że ustawowe przekształcenie użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe we własność gruntów na rzecz właścicieli domów jednorodzinnych i lokali położonych w budynkach wielolokalowych objęło ponad 2,5 mln użytkowników wieczystych, dotycząc:

- właścicieli domów jednorodzinnych, położonych na gruntach oddanych w użytkowanie wieczyste;
- właścicieli domów wielorodzinnych, położonych na gruntach oddanych w użytkowanie wieczyste, w których co najmniej połowę liczby lokali stanowią lokale mieszkalne (zarówno osoby fizyczne jak i prawne, w tym spółdzielnie mieszkaniowe i deweloperzy);

- właścicieli lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, którym przysługuje udział w użytkowaniu wieczystym gruntu (zarówno osoby fizyczne, jak i prawne);
- właścicieli lokali użytkowych znajdujących się w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, którym przysługuje udział w użytkowaniu wieczystym gruntu (zarówno osoby fizyczne, jak i prawne).

Nie jest to liczba, którą można uznać za maksymalny liczebnie zasób mieszkań, w związku z którym, wyłącznie potencjalnie (były użytkownik wieczysty musi być dodatkowo właścicielem księzeczki mieszkaniowej), może wiązać się dokonanie opłat uprawniających do premii gwarancyjnej w związku z nowym tytułem wydatkowym:

- właścicielem księzeczki mieszkaniowej może być wyłącznie osoba fizyczna, a więc, szacując skutki finansowe proponowanej zmiany, neutralnie na nie będą wpływały przypadki przekształceń i opłat przekształceniowych dokonywanych na rzecz i przez osoby prawne i spółdzielnie mieszkaniowe;
- podobnie, opłaty przekształceniowe powinny być związane z lokalem mieszkalnym lub domem jednorodzinny, a więc – oceniając wyłącznie potencjalny zakres przypadków jakie mogą wpływać na wyższe wypłaty premii – neutralne dla skutków finansowych proponowanych rozwiązań będą skutki przekształceń związanych z lokalem innym niż mieszkanie;
- likwidacja księzeczki mieszkaniowej i uzyskanie premii gwarancyjnej w odniesieniu do nabywanych nowych mieszkań, w tym lokali, z którymi jest związane opóźnione przekształcenie prawa użytkowania wieczystego następujące z dniem oddania budynku do użytkowania, również będzie neutralne z punktu widzenia skutków finansowych projektowanej zmiany; z punktu widzenia możliwości skorzystania z premii gwarancyjnej przypadki takie będą związane z uzyskaniem tytułu prawnego do nowego mieszkania, tj. zdarzeniem ujętym już w ustawowym katalogu inwestycji uprawniających do premii.

Na podstawie powyższych zależności, po uwzględnieniu nieruchomości deweloperów i spółdzielni mieszkaniowych, do dalszych analiz przyjęto, że zasób mieszkań (lokali i domów jednorodzinnych), w związku z którym potencjalnie może wiązać się dokonanie opłat uprawniających do premii gwarancyjnej w związku z nowym tytułem wydatkowym, wynosić może maksymalnie ok. 1,6 mln mieszkań (skala wydaje się prawdopodobna: w trakcie prac nad projektem ustawy przekształceniowej szacowano, że przepisy uwłaszczeniowe obejmą ok. 1,8 mln użytkowników wieczystych gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi – głównie osób fizycznych, deweloperów i spółdzielni mieszkaniowych).

W dalszych analizach uwzględniono fakt, że część tak określonego zasobu będzie dotyczyła:

- a) przypadków mieszkań będących własnością jednej osoby (drugie lub kolejne mieszkania w lokalizacjach, gdzie na prawie użytkowania wieczystego powstawała duża część nowych inwestycji mieszkaniowych w ostatnich latach, np. Warszawa) na podstawie danych zależności dotyczących drugich i kolejnych mieszkań jednego właściciela zgodnie z danymi Narodowego Spisu Powszechnego ekspercko założono, że jest to nie więcej niż 4% przypadków (przyjęto 4%);
- b) lokali zamieszkiwanych przez osoby, które są byłym właścicielem księzeczki mieszkaniowej: osobami, które na przestrzeni ponad 25 lat obowiązywania systemu zlikwidowały już księzeczki mieszkaniową i uzyskały premię refundowaną z budżetu państwa. W okresie od 1993 r. do końca 2018 r. liczba zlikwidowanych księzeczek z wypłaconą premią wyniosła 3,01 mln, z czego w okresie od 1996 r. (pierwszy rok obowiązywania rozwiązań ustawowych) wypłacone premie dotyczyły 2,01 mln księzeczek, tj. ok. 14% łącznej liczby mieszkań w Polsce wg stanu na koniec 2018 r. – konserwatywnie założono, że ta zależność występowała będzie w rozpatrywanym zasobie.

Uwzględniając powyższe, maksymalna potencjalna liczba lokali mieszkalnych, z którymi może wiązać się skutek budżetowy w postaci uzyskania premii gwarancyjnej w przypadku poniesienia w okresie co najmniej 5 lat opłat przekształceniowych, została oszacowana na poziomie ok. 1.320 tys. mieszkań. Zakładając ekspercko, że właścicielami 4% ww. mieszkań są właściciele księzeczek mieszkaniowych, oszacowano, że liczba osób, które mogą skorzystać z możliwości uzyskania premii w związku z uiszczeniem opłat przekształceniowych wynosiła będzie maksymalnie 52,8 tys. (co stanowi ok. 5,1% właścicieli księzeczek mieszkaniowych wg stanu na 31.12.2018 r.). Wydaje się, że przyjęty do obliczeń wskaźnik 4% jest założeniem konserwatywnym (dla bezpieczeństwa skutków budżetowych ewentualne zawyżenie wydatków). Wynika to z faktu, że posiadanie przez właściciela księzeczki mieszkania w budynku położonym dotychczas na gruncie, do którego przysługiwało właścicielowi prawo użytkowania, w praktyce oznaczałoby posiadanie mocnego tytułu prawnego do mieszkania, dającego na przestrzeni lat wiele okazji do likwidacji księzeczki i



uzyskania premii. Zważywszy, że w grupie aktualnych właścicieli książeczek przeważają obecnie raczej osoby niezamożne przypadków takich może być prawdopodobnie mniej.

Podsumowując dla dalszych obliczeń przyjęto, że liczba właścicieli książeczek mogących uzyskać premię w związku z 5-letnim okresem uiszczania rocznych opłat przekształceniowych będzie wynosiła 15,8 tys. przypadków. Przyjęto, że wszyscy oni wystąpią oni z wnioskami o likwidację książki mieszkaniowej i wypłatę premii w dwóch pierwszych latach uzyskania tego uprawnienia, przy założeniu poniesienia pierwszej opłaty za 2019 r. lub 2020 r. (szacowane wypłaty premii w rozkładzie 60%/40% szacowanej liczby uprawnionych odpowiednio w latach 2024 i 2025).

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027–2030	Razem
Liczba premii gwarancyjnych w związku z opłatami przekształceniowymi (tys.)	0	0	0	9,5	6,3	0	0	<b>15,8</b>
Kwota wydatków w związku z refundacją premii gwarancyjnych – w mln zł (średnia premia w wysokości wypłacanych w 2018 r.)	0	0	0	88,3	58,9	0	0	<b>147,3</b>

### **2) Poszerzenie katalogu wydatków o nowe przedsięwzięcia remontowe**

Ekspertcko przyjęto, że w związku z nowymi tytułami remontowymi likwidowanych będzie 500 książeczek mieszkaniowych z prawem do premii gwarancyjnych rocznie. Jest to liczba maksymalna przyjęta na podstawie poziomu obecnych wydatków „remontowych” z tytułu wymiany instalacji gazowej i elektrycznej. W ciągu ostatnich 5 lat liczba wydatków z tytułu tych wydatków wahała się między 241 szt. (książeczek mieszkaniowych ze zrealizowaną premią gwarancyjną) w 2018 r. a 398 szt. w 2017 r.

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027–2030	Razem
Liczba premii gwarancyjnych w związku z nowymi tytułami remontowymi (tys.)	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	2,0	<b>5,0</b>
Kwota wydatków w związku z refundacją premii gwarancyjnych – w mln. zł (średnia premia w wysokości wypłacanych w 2018 r.)	4,65	4,65	4,65	4,65	4,65	4,65	18,6	<b>46,5</b>

### **3) Poszerzenie katalogu wydatków o wydatki w związku z zawarciem umowy najmu instytucjonalnego z dojsciem do własności**

Jedną z głównych przyczyn spadającej liczby likwidowanych książeczek mieszkaniowych jest to, że część osób, które przez stosunkowo długi okres czasu trwania programu nie zdecydowały się na likwidację rachunku, nie ma prawdopodobnie wystarczających środków pozwalających na dokonanie jednej z czynności wymagających poniesienia wydatku. W tym kontekście ważnym czynnikiem lepszej dostępności premii dla osób o nadal niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych może być rynek najmu, wymagający poniesienia niższych wydatków niż wydatki związane z kupnem lub budową mieszkania, jak również zaciągnięciem na ten cel kredytu. Ważne w tym kontekście w najbliższych latach będą również programy wspierające rozwój budownictwa czynszowego, jakie są wdrażane w ramach szerokiego projektu „Mieszkanie+”.

Aktualnie w katalogu wydatków uprawniających do uzyskania premii gwarancyjnej występują już tytuły wydatkowe wiążące przesłankę zaspokojenia potrzeby mieszkaniowej z rynkiem najmu. Premię można uzyskać m.in. w związku z dokonaniem przez właściciela książeczki (a) wpłaty kaucji zabezpieczającej zobowiązania z tytułu zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym wybudowanym w ramach społecznego budownictwa czynszowego lub (b) wpłaty partycypacji w tbs (również społeczne budownictwo czynszowe) w wysokości nie niższej niż 10% ostatecznych kosztów budowy przypadających na lokal.

W latach 2014–2018 korzystający z ww. możliwości stanowili 1,1% liczby wszystkich zlikwidowanych w tym okresie książeczek mieszkaniowych (średnio w roku 140 przypadków), co stanowiło średniorocznie ok. 1,7% wszystkich mieszkań w zasobach tbs wybudowanych w ramach programu społecznego budownictwa czynszowego. Przyjęto, że analogiczny wskaźnik będzie dotyczył również nowobudowanych mieszkań wprowadzanych na rynek najmu w systemie dojścia do własności, jako nowa oferta dostępnego budownictwa mieszkaniowego w rządowym programie „Mieszkanie+”. Skutki finansowe oszacowano przy założeniu, że liczba oddawanych do użytkowania mieszkań w systemie najmu instytucjonalnego z dojściem do własności będzie wynosiła: w 2020 r. – 25 tys., w 2021 – 40 tys., a począwszy od 2022 ok. 60 tys. lokali mieszkalnych rocznie. W szacunkach uwzględniono warunek, zgodnie z którym uprawnienie do likwidacji książeczki i uzyskania premii będzie wymagało co najmniej 12 miesięcy trwania umowy najmu mieszkania, co powoduje pominięcie skutków finansowych z tego tytułu w 2020 r.

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027–2030	Razem
Liczba premii gwarancyjnych w związku z zawarciem umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności (tys.)	0,42	0,68	1,0	1,0	1,0	1,0	4,0	<b>8,0</b>
Kwota wydatków w związku z refundacją premii gwarancyjnych – w mln. zł (średnia premia w wysokości wypłacanych w 2018 r.)	4,0	6,3	9,4	9,4	9,4	9,4	37,2	<b>75,9</b>

Przyjęte założenia dotyczące szacowanej liczby zawieranych umów najmu z dojściem do własności (w latach 2020–2022 łącznie 125 tys.) uwzględniają z jednej strony fakt możliwości objęcia tymi umowami nowych mieszkań oddawanych do użytkowania:

- przez inwestorów prywatnych (konstrukcja umów najmu instytucjonalnego z dojściem do własności ma formułę otwartą, nie ograniczając się do mieszkań budowanych w ramach programów rządowych);
- w ramach szeroko rozumianego programu „Mieszkanie+” (mieszkania objęte wsparciem w ramach programów wsparcia budownictwa czynszowego przez BGK /tbs/; łączny portfel inwestycyjny części komercyjnej programu na gruntach KZN i planowanych PFR Nieruchomości – ponad 113 tys. mieszkań).

#### **10. Cyfryzacja procesu budowlanego obejmuje następujące koszty:**

- 1) 0,08 mln zł – kwota opracowania i wdrożenia oprogramowania (rok wdrożenia oprogramowania tj. rok „0”) do generowania wzorów formularzy elektronicznych (0,08 mln);
- 2) 0,05 mln – kwota utrzymania generatora wniosków elektronicznych (0,05 mln) (rok 1 po roku „0”).

## **II. WPLYW NA JEDNOSTKI SAMORZĄDU TERYTORIALNEGO**

### **1. Bezzwrotne finansowe wsparcie z Funduszu Dopłat**

W ocenie skutków regulacji określono prognozowane skutki finansowe proponowanych rozwiązań na budżety JST. Efektem podwyższenia wskaźników bezzwrotnego wsparcia dla gmin na dofinansowania

partycypacji JST w inwestycji społecznego budownictwa czynszowego realizowanej przez podmiot prywatny z 20% do maksymalnie nawet 35% kosztów inwestycji będzie:

- zapewniony montaż finansowy poprzez wyższe finansowanie gminy, a jednocześnie
- przejście – w całości lub znacznej części – ciężaru wyższej partycypacji JST przez Fundusz Dopłat w BGK.

Oceniając ten wpływ przyjęto poniższe założenia:

- liczba mieszkań czynszowych finansowanych na nowych zasadach podwyższonego wskaźnika dofinansowania JST wynosiła będzie docelowo 4 tys. mieszkań rocznie w okresie określonego w ustawach horyzontu finansowania programu (do 2025 r. włącznie), przy czym w pierwszym pełnym roku od wprowadzenia zmian (2021) skutki finansowe dla gmin będą dotyczyły 2 tys. lokali;
- dla okresu prognozy średni koszt budowy 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania przyjęto wg stanu na III kw. 2019 r. (4,4 tys. zł);
- założono, że przeciętna powierzchnia mieszkania finansowanego w formule partnerstwa gminy z inwestorem prywatnym wynosi 55 m<sup>2</sup>;

Podstawą dla określenia skutków finansowych dla JST była analiza uwzględniająca trzy główne modele realizacji inwestycji objętej grantem:

- a. partycypacja gminy w inwestycji tbs połączona z wniesieniem do spółki gruntu będącego własnością gminy lub KZN,
- b. partycypacja gminy w inwestycji tbs bez wniesienia gruntu, ale z odpowiednio wyższym wsparciem finansowym samej gminy,
- c. partycypacja gminy w inwestycji realizowanej przez podmiot nie będący inwestorem społecznego budownictwa czynszowego (pomimo możliwości uzyskania wsparcia z FD w wysokości 25% kosztów powiększonych o wartość gruntu przyjęto, że z tą formą współpracy będzie wiązało się niższe zaangażowanie JST, z uwagi na nadal stosunkowo rzadko wykorzystywaną formułę – przyjęto poziom 25% dofinansowania).

W odniesieniu do modeli wskazanych w pkt. a i b, dotychczasową praktyką realizacji przedsięwzięć społecznego budownictwa czynszowego z udziałem TBS lub spółki gminnej jest wkład majątkowy JST w inwestycję, poprzez wniesienie gruntu do spółki w formie aportu. Na podstawie konsultacji prowadzonych na etapie prac nad propozycjami rozwiązań prawnych ze środowiskiem samorządów oraz towarzystw budownictwa społecznego przyjęto, że praktyka ta będzie również powszechnie wykorzystywana w zmienianym instrumencie wsparcia, jako wkład majątkowy gminy w inwestycję objętą wsparciem z Funduszu Dopłat. W części przypadków miejsce partycypacji majątkowej gminy w inwestycji przejmą grunty w zasobie KZN, wniesione przez KZN do spółki (inwestora) na etapie utworzenia lub objęcia udziałów/ akcji w istniejącym podmiocie, czemu będą sprzyjały proponowane w ustawie rozwiązania odnoszące się do KZN.

Uwzględniając powyższe przyjęto, że 75% szacowanych efektów rzeczowych (3 tys. lokali rocznie) będzie dotyczył inwestycji realizowanych we współpracy z podmiotem będącym inwestorem społecznego budownictwa czynszowego (tbs), a poziom dofinansowania z Funduszu Dopłat osiągnie w nich maksymalny poziom wynoszący 35% kosztów inwestycji. Dla uzyskania wsparcia w tej wysokości przyjęto, że dofinansowanie partycypacji JST w maksymalnej wysokości 35% kosztów inwestycji będzie w tych przypadkach związane z:

- a) uprzednim zaangażowaniem przez gminę lub KZN gruntu (aport), o wartości odpowiadającej wartości 10% kosztów inwestycji, lub
- b) w przypadku gruntów będących już własnością tbs lub spółki gminnej, wniesieniem wyższej partycypacji finansowej, poprzez pokrycie równowartości 10% kosztów inwestycji przez samą gminę, poza wsparciem z Funduszu Dopłat (tj. partycypacja łącznie na poziomie 45% kosztów).

W przypadku modelu c założono, że dla pozostałych 25% mieszkań (1 tys. lokali rocznie) gmina skorzysta z wyższego o 5% kosztów inwestycji wsparcia (tj. dofinansowania w wysokości 25% kosztów), bez angażowania dodatkowych własnych środków w formie wkładu finansowego lub majątkowego.

Na zmniejszenie wydatków JST będą również miały wpływ: zwiększenie intensywności bezzwrotnego finansowego wsparcia, dofinansowanie remontów nieużytkowanego zasobu komunalnego, dofinansowanie tworzenia powierzchni wspólnych dla seniorów oraz dofinansowanie budowy garaży podziemnych i uzbrojenia terenu w ramach mieszkaniowych inwestycji komunalnych.

## 2. Dodatki mieszkaniowe

Zaproponowane przez projektodawcę zmiany w ustawie o dodatkach mieszkaniowych zastępują obecną definicję dochodu definicją stosowaną w ustawie z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (Dz. U. z 2020 r. poz. 111) rozumianą jako „przychody podlegające opodatkowaniu na zasadach określonych w art. 27, art. 30b, art. 30c, art. 30e i art. 30f ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz.U. z 2018 r. poz. 1509, z późn. zm.), pomniejszone o koszty uzyskania przychodu, należny podatek dochodowy od osób fizycznych, składki na ubezpieczenia społeczne niezaliczone do kosztów uzyskania przychodu oraz składki na ubezpieczenie zdrowotne”, czyli dochód netto. Warto podkreślić, że ta definicja jest obecnie coraz powszechniej stosowana, m.in. przy dopłatach do czynszu udzielanych na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2020 poz. 551). Aktualnie z dodatku mieszkaniowego korzysta ok. 539 tys. osób (powyższa liczba w przybliżeniu podaje liczbę decyzji przyznających na okres 6 miesięcy dodatek mieszkaniowy; w 2018 r. wypłacono 3.235.911 dodatków). W projekcie przyjęto, że podstawą do wyliczenia progu dochodowego w sprawie o przyznanie dodatku mieszkaniowego będzie przeciętne wynagrodzenie w gospodarce narodowej. Jednocześnie odpowiednia korekta wskaźników procentowych ustalających progi dochodowe, o których mowa w art. 3 ust. 1 udm, zapewni, że sytuacja beneficjentów systemu dodatków mieszkaniowych nie ulegnie zmianie – osoby dotychczas spełniające kryterium dochodowe uprawniające do dodatku mieszkaniowego, po zmianie definicji dochodu i wskaźnika dla wyliczenia jego wysokości, dalej będą je spełniały. Należy przy tym dodać, że wskaźnik przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w najlepszy sposób odwzorowuje stopień zamożności społeczeństwa, dlatego też najlepiej nadaje się do wykorzystania przy ustalaniu progu dochodowego decydującego o prawie do otrzymania przez obywatela pomocy finansowej np. w postaci dodatku mieszkaniowego. Tym samym przewiduje się, że liczba osób uprawnionych do otrzymania dodatku mieszkaniowego nie ulegnie zmianie.

Zastosowana korekta progów dochodowych w ustawie o dodatkach mieszkaniowych z 175% i 125% kwoty najniższej emerytury odpowiednio na 40% i 30% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej kompensuje zmianę definicji dochodu wprowadzaną niniejszym projektem (przejsie na stosowanie kwoty netto) oraz zmianę podstawy do wyliczenia progu dochodowego (wykorzystanie wskaźnika przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce).

W 2020 r. najniższa emerytura wynosi 1200 zł brutto. 175% najniższej emerytury (przypadek 1-osobowego gosp. domowego) = 2100 zł dochodu przyjmowanego dla potrzeb dodatków mieszkaniowych (= ok. 2 724 zł brutto = ok. 2009 zł dochodu netto. Po zmianie ustawy limit (netto) wyniesie 40% przeciętnego wynagrodzenia (za 2019 r.) = 1967 zł, zmniejszy się więc o ok. 42 zł z powodu przyjętych zaokrągleń. Jednak w celu określenia w przyszłości tego wpływu należy przewidzieć przyszłe zmiany tempa wzrostu najniższej emerytury w stosunku do tempa wzrostu przeciętnego wynagrodzenia. Np. osoba zarabiająca minimalną pensję = 2 600 zł, osiąga dochody netto = 1 922 zł. Jest uprawniona do dodatku mieszkaniowego (przy spełnieniu pozostałych warunków, w tym powierzchniowych) zarówno w przypadku obecnego systemu, jak i po zmianach (osiąga dochód netto poniżej wyznaczonego limitu).

W konsekwencji powyższe modyfikacje nie spowodują istotnych zmian wydatków samorządu terytorialnego na obsługę systemu dodatków mieszkaniowych.

Prognozowane skutki finansowe projektowanych zmian wynikające wyłącznie z zastosowania niewielkich zaokrągleń w wartościach procentowych progów dochodowych będą niewielkie i pomijalne w kontekście analizy skutków finansowych dla gmin.

Jednocześnie proponowane zmiany usprawnią funkcjonowanie systemu dodatków mieszkaniowych, co przyczyni się do zmniejszenia liczby mieszkańców gminy wymagających pomocy mieszkaniowej od gminy w postaci dostarczenia lokalu komunalnego lub najmu socjalnego (będą w stanie utrzymać dotychczasowy tytuł prawny do lokalu, więc nie będzie im grozić eksmisja, która w wielu przypadkach kończy się uzyskaniem prawa do najmu socjalnego lokalu dostarczanego przez gminę).

## 3. Wsparcie dla gmin ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa

Wpływ jednoznacznie pozytywny – wsparcie udzielane w związku ze sfinansowaniem wydatku gminy na objęcie akcji lub udziałów w istniejącym lub tworzonej SIM w całości będzie przychodem JST. Szacowany rozkład wsparcia przedstawiono w części I.8.

## 7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe

		Skutki						
Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1	2	3	5	10	Łącznie (0–10)
W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z ..... r.)	duże przedsiębiorstwa							
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw							
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	383	199,7	11,0	14,1	72,9	14,1	853,2
	podmioty spoza sektora finansów publicznych jak np. organizacje pozarządowe.	0,0	4,0	4,1	4,2	4,4	0	21,0
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa	<p>Projekt zawiera nowe, dedykowane pracodawcom rozwiązania, dotyczące wsparcia w budowie mieszkań czynszowych, które będą mogły zostać wynajęte przez pracodawcę w celu udostępnienia pracownikom.</p> <p>W zakresie refundacji premii gwarancyjnych nastąpi zwiększenie obciążeń banków, które realizują wypłaty premii gwarancyjnych, związane z koniecznością dostosowania do zmienionych przepisów posiadanych systemów elektronicznych, przygotowania informacji dla przyszłych klientów, przyjmowaniem wniosków o likwidację książeczek mieszkaniowych, wyliczaniem i wypłacaniem premii oraz sprawozdawczością. Z uwagi na dominującą liczbę rachunków oszczędnościowych w całym portfelu, w grupie banków skutki zmian będą dotyczyły głównie banku PKO B.P. Na podstawie doświadczeń z dotychczasowych nowelizacji ustaw, w wyniku których poszerzeniu ulegał katalog czynności uprawniających do premii, samo zwiększenie tytułów będzie wdrożone przez banki w ramach bieżącej obsługi, bez generowania kosztów wymagających dodatkowego refundowania z budżetu.</p> <p>Uwzględniając powyższe, dodatkowe obciążenie może ewentualnie wiązać się z wprowadzeniem obowiązku rejestracyjnego w stosunku do istniejących rachunków oszczędnościowych. W przypadku banku PKO B.P. może to powodować konieczność zaprojektowania i prowadzenia dedykowanego rejestru, lub podejmowania ewentualnych czynności informacyjnych w stosunku do swoich klientów ze strony samego banku (ewentualne koszty będą uzależnione od przyjętej formy komunikacji /elektronicznej lub za pośrednictwem operatora pocztowego/).</p>						
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	<p>Aktywizacja lokalna – lepsze warunki dla uczestnictwa małych firm w projektach budowy mieszkań czynszowych w segmencie dostępnym w małych gminach (niewielkie projekty, niewielkie potrzeby JST, dotychczas brak lub niewiele budowanych mieszkań w budownictwie wielorodzinnym).</p> <p>Zapewnienie płynności finansowej przedsiębiorstwom uzyskującym dochody z najmu lokali mieszkalnych (w tym towarzystwom budownictwa społecznego).</p> <p>W zakresie cyfryzacji niektórych procesów w obszarze budownictwa projekt wywiera pozytywny wpływ na przedsiębiorców, szczególnie na sektor mikro i małych przedsiębiorstw, jak również dla obywateli poprzez uproszczenie realizacji inwestycji budowlanych i usprawnienie procedur.</p>						
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe (w tym osoby starsze)	<p>Pakiet rozwiązań dotyczy różnych form wsparcia budownictwa czynszowego o względnie dużej dostępności społecznej, pod względem wysokości czynszów. Wpływ na rodzinę i gospodarstwa domowe (w tym osoby starsze) wynika z ogólnej zależności związanej z uzyskaniem samodzielności mieszkaniowej/poprawie niskiego standardu mieszkaniowego a decyzją o założeniu rodziny i posiadaniu dzieci.</p> <p>Efektom wprowadzonych rozwiązań będzie bardziej zróżnicowana oferta mieszkaniowa, uwzględniająca szczególne potrzeby gospodarstw domowych. Lokatorzy w TBS uzyskają ponadto nowe możliwości wykorzystania na cele</p>						

		<p>mieszkańców, jakie zaangażował w przeszłości w budowę wynajmowanego mieszkania (projekt ustawy przewiduje możliwość zastosowania szczególnych zasad „wakacji czynszowych” dla tych najemców będących stroną umowy partycypacji, którzy są już w podeszłym wieku – w miejsce stosowania obniżki czynszu w okresie do miesiąca całkowitego rozliczenia zwaloryzowanej partycypacji własnej zakłada się wprowadzenie równoległej opcji pozwalającej zastosować mniejszą kwotowo obniżkę, ale w całym okresie najmu mieszkania).</p> <p>Wprowadzenie dopłaty do dodatku mieszkaniowego, dzięki otrzymaniu w trudnym okresie zmniejszenia dochodów dodatkowego źródła dochodów w postaci dopłaty do dodatku mieszkaniowego, umożliwi na zachowanie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu w wyniku zmniejszenia kosztów utrzymania mieszkania przez osoby znajdujące się w trudnej sytuacji materialnej.</p> <p>Umożliwienie, dzięki usprawnieniu funkcjonowania systemu dodatków mieszkaniowych, zachowania tytułu prawnego do zajmowanego lokalu w wyniku zmniejszenia kosztów utrzymania mieszkania przez osoby znajdujące się w trudnej sytuacji materialnej, w szczególności osoby niepełnosprawne oraz osoby starsze.</p> <p>Umożliwienie zrealizowania prawa do premii gwarancyjnej przez właścicieli książeczek mieszkaniowych, którzy na podstawie obecnych uregulowań prawnych nie mają możliwości wypłaty premii. Szacuje się, że beneficjentami zmian będą przede wszystkim osoby niezamożne, w tym – z uwagi na wieloletni okres po zakończeniu systemu oszczędzania na mieszkania w PRL – często osoby starsze, w tym niepełnosprawne. W związku z rozszerzeniem katalogu czynności, z dokonaniem których można ubiegać się o premię gwarancyjną, nastąpi poprawa warunków zamieszkania i obniżenie opłat za ogrzewanie (w przypadku działań o charakterze termomodernizacyjnym), zmiana warunków zamieszkania (w przypadku decyzji o przystąpieniu do umowy najmu instytucjonalnego), a także oszczędności w budżecie gospodarstwa domowego w sytuacji likwidacji książeczki w związku z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo odrębnej własności.</p> <p>W zakresie cyfryzacji niektórych procesów w obszarze budownictwa projekt wywiera pozytywny wpływ na przedsiębiorców, szczególnie na sektor mikro i małych przedsiębiorstw, jak również dla obywateli poprzez uproszczenie realizacji inwestycji budowlanych i usprawnienie procedur.</p> <p>W zakresie zmiany definicji zawartej w prawie budowlanym projekt ma ułatwić realizację celów Narodowego Planu Szerokopasmowego, w szczególności w zakresie zapewnienia do 2025 roku wszystkim gospodarstwom domowym w Polsce dostępu do internetu o przepustowości co najmniej 100 Mb/s, z możliwością modyfikacji do przepustowości mierzonych w Gb/s.</p>
	<p>sytuacja ekonomiczna i społeczna rodzin, a także osób niepełnosprawnych oraz osób starszych</p>	<p>Zwiększenie możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób najuboższych, najbardziej potrzebujących mieszkania.</p>
<p>Niemierzalne</p>	<p>podmioty spoza sektora finansów publicznych jak np. organizacje pozarządowe.</p>	<p>Zwiększenie zainteresowania organizacji pozarządowych w realizacji interwencyjnych zasobów (mieszkań chronionych, noclegowni i schronisk dla osób bezdomnych).</p>
<p>Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń</p>	<p>Z uwagi na wprowadzenie możliwości uzyskania finansowego wsparcia przez organizacje pozarządowe i podmioty, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, w tabeli uwzględniono oszczędności w wydatkach tych podmiotów. Dotychczas koszty związane z tworzeniem miejsc noclegowych przez organizacje pozarządowe ponoszone były z ich środków własnych.</p>	
<p><b>8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu</b></p>		
<p><input type="checkbox"/>nie dotyczy</p> <p>Obecnie, zgodnie z art. 15g ustawy o niektórych formach... minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, w terminie do 31 marca każdego roku, jest zobowiązany do przedłożenia Radzie Ministrów sprawozdania z realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego wraz z oceną wdrażania i rekomendacjami na kolejny rok. Z uwagi na fakt, że informacje zawarte w ww. sprawozdaniu są również corocznie</p>		

<p>przedstawiane w Sprawozdaniu z realizacji działań w ramach Narodowego Programu Mieszkaniowego, a ponadto zgodnie z OSR do ustawy z dnia 10 września 2015 r. po zakończeniu rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego (SBC) przeprowadzona zostanie ewaluacja ex post (tym samym po okresie realizacji 10-letniego pilotażu wnioski zostaną wykorzystane przy określeniu nowego instrumentu wsparcia), w przedłożonym projekcie ustawy zakłada się wprowadzenie zmiany polegającej na uchyleniu ww. art. 15g ustawy o niektórych formach... . Tym samym, w momencie wejścia w życie nowelizacji, minister właściwy do spraw budownictwa zostanie zwolniony z corocznego obowiązku informacyjnego w przedmiotowym zakresie.</p> <p>W art. 29c i d przedłożonego projektu ustawy zaproponowano wprowadzenie rozwiązania dającego najemcy możliwość wystąpienia do TBS z wnioskiem o rozwiązanie umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego z jednoczesną zmianą umowy najmu na umowę najmu zawierającą rozliczenie partycypacji. Jednocześnie w art. 29c ust. 5–7 projektu ustawy opisano procedurę rozpatrywania przez TBS takiego wniosku. Tym samym ustawodawca nakłada na TBS dodatkowy zakres obowiązków wynikających z konieczności podejmowania czynności o charakterze administracyjnym (np. rejestracja wniosku, weryfikacja prawidłowości danych zawartych we wniosku). Przeprowadzenie przez TBS powyższej procedury jest konieczne do osiągnięcia celu ustawodawcy, wynikającego z przedmiotowej regulacji. To TBS, jako strona umowy partycypacji oraz umowy najmu oraz podmiot będący jednocześnie właścicielem wynajmowanego lokalu, jest właściwy i władny do przeprowadzenia, na podstawie posiadanych dokumentów, takiej procedury.</p>	
<p>Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).</p>	<p><input type="checkbox"/> tak</p> <p><input type="checkbox"/> nie</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> nie dotyczy</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> zmniejszenie liczby dokumentów</p> <p><input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby procedur</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> skrócenie czasu na załatwienie sprawy</p> <p><input type="checkbox"/> inne:</p>	<p><input type="checkbox"/> zwiększenie liczby dokumentów</p> <p><input type="checkbox"/> zwiększenie liczby procedur</p> <p><input type="checkbox"/> wydłużenie czasu na załatwienie sprawy</p> <p><input type="checkbox"/> inne:</p>
<p>Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektroniczności.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> tak</p> <p><input type="checkbox"/> nie</p> <p><input type="checkbox"/> nie dotyczy</p>
<p>Komentarz: Procedury, w tym obowiązki informacyjne, dotyczące instrumentów wsparcia do jakich odnoszą się proponowane zmiany prawne nie będą ulegały ponadto większym zmianom. Rozwiązania wpływały będą na skrócenie okresu wymaganego dla uzyskania przez gminy finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat w BGK (skutek zmiany formuły wypłaty środków: finansowanie kosztów przedsięwzięcia w miejsce refinansowania kosztów poniesionych), co nie będzie jednak powodowało rezygnacji z warunku udokumentowania podsumowujących rozliczeń związanych z zakończoną inwestycją.</p> <p>Zmiana przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych przewiduje m.in. uprawnienie dla gminy w postaci wezwania osoby ubiegającej się o pomoc mieszkaniową lub najemcy do udostępnienia dokumentów potwierdzających wysokość dochodów wykazanych w deklaracji – jest to jednak uprawnienie, a nie obowiązek, a więc to do gminy będzie należała decyzja w konkretnym przypadku, czy takie żądanie będzie kierowane. Nie jest możliwe oszacowanie, w jakiej skali taka możliwość będzie stosowana.</p> <p>Projekt ustawy przewiduje wprowadzenie sankcji dla zarządców i osób pobierających należności za lokal w sytuacji nieinformowania organu uprawnionego do przyznania dodatku mieszkaniowego o powstałych bieżących zaległościach z tytułu opłat związanych z utrzymaniem lokalu w określonym terminie. Należy mieć na uwadze, że obowiązek informowania organu o zaległościach występuje już w obecnych przepisach, w związku z tym projekt nie wprowadza w tym zakresie nowego obowiązku, a jedynie reguluje kwestię sankcji w przypadku gdy ten obowiązek nie jest realizowany.</p> <p>Natomiast w związku z rozszerzeniem katalogu czynności umożliwiających ubieganie się o premię gwarancyjną, banki będące w posiadaniu książeczek mieszkaniowych (w szczególności Bank PKO BP posiadający ok. 99% wszystkich książeczek) będą miały zwiększone obciążenia związane z koniecznością dostosowania posiadanych systemów elektronicznych, przygotowania informacji dla przyszłych klientów, przyjmowaniem wniosków o likwidację książeczek mieszkaniowych, wyliczaniem i wypłacaniem premii oraz sprawozdawczością.</p>	
<p><b>9. Wpływ na rynek pracy</b></p>	
<p>Wpływ regulacji na rynek pracy ma charakter pośredni. Wpływ regulacji jest pozytywny:</p> <p>1. Poprawa sytuacji w zakresie mobilności na rynku pracy (wzrost zasobów mieszkań o umiarkowanym czynszu).</p>	



2. Szereg pozytywnych oddziaływań na rynek pracy, takich jak utrzymanie zatrudnienia w przedsiębiorstwach specjalizujących się w robotach budowlano-montażowych, produkcji i dystrybucji materiałów budowlanych czy wyposażenia mieszkań w przypadku pogorszenia koniunktury w gospodarce.
3. Umożliwienie potencjalnym pracownikom zachowania miejsca zamieszkania i gotowości do pracy w danym miejscu (np. u tego samego pracodawcy po zakończeniu epidemii i wznowieniu działalności gospodarczej).

## 10. Wpływ na pozostałe obszary

<input type="checkbox"/> środowisko naturalne	<input type="checkbox"/> demografia	<input checked="" type="checkbox"/> informatyzacja
X sytuacja i rozwój regionalny	X mienie państwowe	<input type="checkbox"/> zdrowie
<input type="checkbox"/> inne:		

Omówienie wpływu	<u>Sytuacja i rozwój regionalny</u>
	Projektowane rozwiązania przyczynią się do poprawy warunków mieszkaniowych społeczności lokalnych. Zapewnią również rozszerzenie portfela zamówień lokalnych firm budowlanych. Część proponowanych rozwiązań pozwoli wykorzystać instrumenty wsparcia społecznego budownictwa na wynajem jako formę utworzenia na terenie gminy mieszkań dedykowanym pracownikom. Może być to jeden z czynników poprawiających konkurencyjność regionu. Zapewnienie powszechnego dostępu do szybkich sieci szerokopasmowych przyczynia się do wyrównywania różnic pomiędzy regionami i ma kluczowe znaczenie dla rozwoju gospodarczego poszczególnych obszarów.
	<u>Mienie państwowe</u>
	Większe możliwości efektywnego wykorzystywania majątku, jaki stanowi zasób gruntów pod budownictwo mieszkaniowe (w tym grunty zasobach KZN, przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w ramach projektów budowy mieszkań czynszowych, jakie prowadzi prywatny inwestor we współpracy z gminą).
	<u>Demografia</u>
	Projektowane rozwiązania przyczynią się do poprawy warunków mieszkaniowych społeczności lokalnych. Efekty projektowanej regulacji mogą również pozytywnie oddziaływać na podejmowanie decyzji o założeniu lub rozwoju rodziny z uwagi na zwiększenie liczby lokali komunalnych.

## 11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego

Zamierzeniem projektodawcy jest, aby przepisy ustawy wchodziły stopniowo, począwszy od 2020 r. Projektowane przepisy mają charakter wieloletni. Realizacja programów mieszkaniowych na podstawie projektowanych przepisów będzie odbywać się w kolejnych latach.

Zmiany systemu dodatków mieszkaniowych wg planu mają wejść w życie w dniu 21 kwietnia 2021 r., czyli w pierwszym dniu, gdy przestanie obowiązywać rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie dodatków mieszkaniowych, które m.in. określa wzory wniosku o dodatek mieszkaniowy oraz wzór deklaracji o dochodach wnioskodawcy. Do tego czasu gminy powinny wydać wg planowanych przepisów własne wzory tych dokumentów, obowiązujące na ich terenie.

## 12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?

Przyjęte zasady realizacji programów wspierających rozwój społecznego budownictwa czynszowego dają podstawy prowadzenia ewaluacji on-going wszystkich instrumentów interwencji społecznej, do których odnosi się projekt, w tym dokonywania bieżących ocen efektywności wdrażania proponowanych rozwiązań.

Informacja o stanie realizacji programów preferencyjnych kredytów BGK na społeczne budownictwo czynszowe, bezzwrotnego wsparcia budownictwa na wynajem ze środków Funduszu Dopłat, jak również informacja o stanie realizacji programu dopłat do czynszów „Mieszkanie na start” są przedmiotem szczegółowych informacji okresowych BGK. Wskaźniki efektów uzyskiwane na podstawie danych BGK dotyczą zarówno liczby oddawanych do użytkowania mieszkań i udzielanych świadczeń społecznych (w przypadku dopłat do czynszów), jak również monitorowanego, z bieżącym dostępem do danych, stanu wniosków kierowanych do BGK w ramach poszczególnych programów. Sprawozdania okresowe BGK odwzorowują zarówno cel społeczny ustaw (informacje o najemcach w przypadku beneficjentów programu dopłat do czynszów), jaki i cel inwestycyjny (informacje o inwestycjach i mieszkaniach). Dane są gromadzone przez BGK z uwzględnieniem zróżnicowania regionalnego, jak również na poziomie szczegółowości umożliwiającym przeprowadzanie analiz efektów, jakie będą związane z nowymi rozwiązaniami.

Niezależnie, równoległą formułą ewaluacji programów wsparcia objętych w projekcie ustawy najszerszym zakresem zmian będą okresowe sprawozdania ewaluacyjne, przedstawione zgodnie z ustawami:



– zgodnie z OSR do ustawy z dnia 10 września 2015 r. po zakończeniu rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego (SBC) przeprowadzona zostanie ewaluacja ex post – zakłada się, że po okresie realizacji 10-letniego pilotażu wnioski zostaną wykorzystane przy określeniu nowego instrumentu wsparcia.

– program dopłat do czynszów – zgodnie z art. 34 ustawy o pomocy państwa ..., minister właściwy w terminie do dnia 31 marca 2025 r. przedstawi Radzie Ministrów informację o realizacji celów ustawy wraz z oceną realizacji i rekomendacjami w zakresie kontynuacji rozwiązań określonych w ustawie;

– program finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat – zgodnie z art. 14 ustawy z dnia 22 marca 2018 r., minister właściwy w terminie do dnia 31 marca 2024 r. przedstawi Radzie Ministrów informację o realizacji celów programu wraz z oceną realizacji i rekomendacjami w zakresie kontynuacji rozwiązań określonych w ustawie o finansowym wsparciu ....

Dodatkowo w ramach rozwiązań określonych w uchwale Rady Ministrów w sprawie przyjęcia „Narodowego Programu Mieszkaniowego”, począwszy od 2018 r., minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa przedstawia Radzie Ministrów – w terminie do dnia 31 marca – roczną informację o realizacji działań w ramach Narodowego Programu Mieszkaniowego, którego elementami są rozwiązania zawarte w przedmiotowym projekcie ustawy. Informacja ta jest ponadto przekazywana Krajowej Radzie Mieszkaniowej, w celu jej oceny w zakresie zgodności z przyjętymi celami Narodowego Programu Mieszkaniowego oraz obowiązującymi strategiami rozwoju.

Przyjęte zasady finansowania programu wypłat premii gwarancyjnych dla właścicieli likwidowanych książeczek mieszkaniowych z okresu PRL zapewniają mechanizm prowadzenia ewaluacji on-going tej interwencji społecznej, w tym ocenę efektywności zmian wprowadzanych ustawowo w czasie jej trwania. Premie gwarancyjne wypłacane przez banki podlegają refinansowaniu z budżetu państwa w krótkich interwałach czasowych. Proces zapewnia stałą dostępność danych dotyczących liczby i kwot, w rozbiciu na poszczególne rodzaje wydatków, w związku z którymi premia została wypłacona, zgodnie z katalogiem ustawowym (narzędzia: dokumenty planistyczne i okresowe sprawozdania z wykonania budżetu, w tym mierniki dotyczące liczby podjętych w okresie sprawozdawczym decyzji inwestycyjnych uprawniających do uzyskania premii).

Zgodnie z projektem zakłada się, że przewidziany mechanizm rejestrowania w banku książeczki mieszkaniowej do końca 2022 r. zweryfikuje liczbę rzeczywiście istniejących książeczek i pozwoli oszacować kwotę łącznych zobowiązań budżetowych, które wynikać mogą z faktycznie „czynnych” rachunków. Projekt przewiduje, że informacje w ww. zakresie zostaną przedstawione projektodawcy w I połowie 2023 r. Uzyskane dane będą podstawą dla przeprowadzenia w II połowie 2023 r. całościowej analizy programu, w tym ewentualnego przygotowania propozycji nowych działań, w zależności od rozmiarów pozostałych do likwidacji rachunków oraz po wzięciu pod uwagę oceny efektów zmian zawartych obecnie w projekcie ustawy (poszerzenie katalogu wydatków o dodatkowe tytuły).

W zakresie cyfryzacji niektórych procedur w obszarze budownictwa ewaluacja ustawy nastąpi w ramach bieżącej analizy sposobu jej stosowania poprzez badanie liczby wniosków i zgłoszeń składanych w postaci elektronicznej.

### **13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)**

Analiza dot. zmiany progów dochodowych w programach sbc i bsk

## **Analiza dot. zmiany progów dochodowych uprawniających do najmu lokali mieszkalnych wybudowanych przy udziale finansowego wsparcia bądź preferencyjnego kredytu w ramach rządowych programów bsk i sbc**

Obecne limity dochodów stosowane w ustawach przewidujących wsparcie w tworzeniu budownictwa komunalnego oraz budownictwa społecznego czynszowego opierają się o definicję dochodu określoną w ustawie o dodatkach mieszkaniowych. Co do zasady, zgodnie z tą definicją, za dochód uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu.

W celu ujednoczenia pojęć stosowanych w różnych aktach prawnych wspierających mieszkalnictwo, oraz – szerzej – wprowadzających instrumenty polityki społecznej, zaproponowano zmianę definicji dochodu i oparcie się na powszechnie aktualnie stosowanej definicji zawartej w ustawie o świadczeniach rodzinnych. Dochód z określany na podstawie tej ustawy można traktować jako „dochód netto”.

W związku ze zmianą definicji przeliczono stosowane w ustawie wskaźniki procentowe określające limity dochodowe uprawniające do ubiegania się o poszczególne rodzaje mieszkań. W punkcie wyjścia założono, że dochody te powinny być maksymalnie zbliżone do obecnie występujących. W związku z tym dokonano przeliczenia dochodów definiowanych w aktualny sposób na dochody netto, w celu uchwycenia wymaganych zmian wskaźników procentowych dostosowanych do liczby osób w gospodarstwie domowym.

Zmiany dotyczą:

1. **Progów dochodowych, zawartych w art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego**, dotyczących lokali mieszkalnych w zasobach TBS, które zostały:
  - a) wybudowane przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez BGK ze środków byłego Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, jeżeli z budową lokalu związane było zawarcie umowy partycypacji lub
  - b) wybudowane w ramach nowego programu sbc (zainicjowanego w 2016 r.), jeżeli z budową lokalu związane było zawarcie umowy uczestnictwa, o której mowa w art. 29 ust. 2b ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego
2. **Progów dochodowych, zawartych w art. 30 ust. 1 pkt 2a ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego**, dotyczących lokali mieszkalnych w zasobach TBS, które zostały:
  - a) wybudowane ze środków byłego Krajowego Funduszu Mieszkaniowego bez udziału partycypacji bądź
  - b) wybudowane w ramach nowego programu sbc, jeżeli z budową lokalu związane było zawarcie umowy partycypacji.
3. **Progów dochodowych, zawartych w art. 7a ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń**, dotyczących lokali mieszkalnych utworzonych z udziałem gminy przez inwestora innego niż gmina.

Szczegółowe podsumowanie tego dla województw o najwyższym (mazowieckie) i najniższym (warmińsko-mazurskie) średnim wynagrodzeniu zaprezentowano w poniższych tabelach.

Województwo mazowieckie

1. Art. 7a ustawy o finansowym wsparciu tworzenia (...)

Podstawa porównań: przeciętne wynagrodzenie\*1,2 = 6722

Przeliczenie wynagrodzeń

	Dochód dla dodatków mieszkaniowych	% podstawy porównań	Dochód netto	% podstawy porównań
1-osobowe	5377	80%	4688	69,7%
2-osobowe	8066	120%	6886	102,4%
3-osobowe	11091	165%	9360	139,2%
4-osobowe	13443	200%	11283	167,9%
5-osobowe	16132	240%	13481	200,6%

2. Art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego

Podstawa porównań: przeciętne wynagrodzenie\*1,3 = 7282

Przeliczenie wynagrodzeń

	Dochód dla dodatków mieszkaniowych	% podstawy porównań	Dochód netto	% podstawy porównań
1-osobowe	8738	120%	7436	102,1%
2-osobowe	13107	180%	11007	151,2%
3-osobowe	16020	220%	13389	183,9%
4-osobowe	18933	260%	15770	216,6%
5-osobowe	21846	300%	18152	249,3%

3. Art. 30 ust. 1 pkt 2a ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego

Podstawa porównań: przeciętne wynagrodzenie\*1,2 = 6722

Przeliczenie wynagrodzeń

	Dochód dla dodatków mieszkaniowych	% podstawy porównań	Dochód netto	% podstawy porównań
1-osobowe	7394	110%	6338	94,3%
2-osobowe	11091	165%	9360	139,2%
3-osobowe	13780	205%	11558	171,9%
4-osobowe	16132	240%	13481	200,6%
5-osobowe	18821	280%	15679	233,3%

Województwo warmińsko-mazurskie

1. Art. 7a ustawy o finansowym wsparciu tworzenia (...)

Podstawa porównań: przeciętne wynagrodzenie\*1,2 = 4627

Przeliczenie wynagrodzeń

	Dochód dla dodatków mieszkaniowych	% podstawy porównań	Dochód netto	% podstawy porównań
1-osobowe	3702	80%	3319	71,7%
2-osobowe	5552	120%	4831	104,4%
3-osobowe	7634	165%	6534	141,2%
4-osobowe	9254	200%	7858	169,8%
5-osobowe	11105	240%	9371	202,5%

2. Art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego

Podstawa porównań: przeciętne wynagrodzenie\*1,3 = 5013

Przeliczenie wynagrodzeń

	Dochód dla dodatków mieszkaniowych	% podstawy porównań	Dochód netto	% podstawy porównań
1-osobowe	6015	120%	5210	103,9%
2-osobowe	9023	180%	7669	153,0%
3-osobowe	11028	220%	9308	185,7%
4-osobowe	13033	260%	10947	218,4%
5-osobowe	15038	300%	12586	251,1%

3. Art. 30 ust. 1 pkt 2a ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego

Podstawa porównań: przeciętne wynagrodzenie\*1,2 = 4627

Przeliczenie wynagrodzeń

	Dochód dla dodatków mieszkaniowych	% podstawy porównań	Dochód netto	% podstawy porównań
1-osobowe	5090	110%	4454	96,3%
2-osobowe	7634	165%	6534	141,2%
3-osobowe	9485	205%	8047	173,9%
4-osobowe	11105	240%	9371	202,5%
5-osobowe	12955	280%	10883	235,2%

Ponieważ bezpośrednie przeliczenie wskaźników na „dochód netto” daje nierówne wartości procentowe przyjęto, że wszystkie wskaźniki zostaną zaokrąglone do pełnych 5-tek lub 10-tek. Zaokrągleń dokonano tak aby żaden typ gospodarstwa domowego w żadnym z województw nie został poszkodowany poprzez obniżenie progu i w ten sposób wykluczenie z możliwości skorzystania z społecznego budownictwa czynszowego. Poniżej znajdują się tabele z porównaniem limitów „dochodów netto” po zaokrągleniach dla wybranych województw.

typ gospodarstwa domowego	Województwo mazowieckie				
	aktualne progi		nowe progi		różnica
	%	netto	%	netto	
o finansowym wsparciu (...)					
1-osobowe	80,0%	4 688	75,0%	5 041	353
2-osobowe	120,0%	6 886	105,0%	7 058	172
3-osobowe	165,0%	9 360	145,0%	9 747	387
4-osobowe	200,0%	11 283	170,0%	11 427	144
dodatkowa	40,0%	2 089	35,0%	2 353	264
niektóre formy 2					
1-osobowe	120,0%	7 436	105,0%	7 646	210
2-osobowe	180,0%	11 007	155,0%	11 287	280
3-osobowe	220,0%	13 389	190,0%	13 863	474
4-osobowe	260,0%	15 770	225,0%	16 384	614
dodatkowa	40,0%	2 239	35,0%	2 549	310
niektóre formy 2a					
1-osobowe	110,0%	6 338	100%	6 722	384
2-osobowe	165,0%	9 360	145%	9 747	387
3-osobowe	205,0%	11 558	175%	11 763	205
4-osobowe	240,0%	13 481	205%	13 780	299
dodatkowa	40,0%	2 089	35%	2 353	264

typ gospodarstwa domowego	Województwo warmińsko-mazurskie				
	aktualne progi		nowe progi		różnica
	%	netto	%	netto	
o finansowym wsparciu (...)					
1-osobowe	80,0%	3 319	75,0%	3 470	151
2-osobowe	120,0%	4 831	105,0%	4 858	27
3-osobowe	165,0%	6 534	145,0%	6 709	175
4-osobowe	200,0%	7 858	170,0%	7 866	8
dodatkowa	40,0%	1 529	35,0%	1 619	90
niektóre formy 2					
1-osobowe	120,0%	5 210	105,0%	5 263	53
2-osobowe	180,0%	7 669	155,0%	7 769	100
3-osobowe	220,0%	9 308	190,0%	9 524	216
4-osobowe	260,0%	10 947	225,0%	11 278	331
dodatkowa	40,0%	1 632	35,0%	1 754	122
niektóre formy 2a					
1-osobowe	110,0%	4 454	100%	4 627	173
2-osobowe	165,0%	6 534	145%	6 709	175
3-osobowe	205,0%	8 047	175%	8 097	50
4-osobowe	240,0%	9 371	205%	9 485	114
dodatkowa	40,0%	1 529	35%	1 619	90

typ gospodarstwa domowego	Województwo dolnośląskie				
	aktualne progi		nowe progi		różnica
	%	netto	%	netto	
o finansowym wsparciu (...)					
1-osobowe	80,0%	3 969	75,0%	4 217	248
2-osobowe	120,0%	5 809	105,0%	5 904	95
3-osobowe	165,0%	7 877	145,0%	8 153	276
4-osobowe	200,0%	9 487	170,0%	9 559	72
dodatkowa	40,0%	1 796	35,0%	1 968	172
niektóre formy 2					
1-osobowe	120,0%	6 268	105,0%	6 396	128
2-osobowe	180,0%	9 257	155,0%	9 442	185
3-osobowe	220,0%	11 249	190,0%	11 574	325
4-osobowe	260,0%	13 240	225,0%	13 706	466
dodatkowa	40,0%	1 921	35,0%	2 132	211
niektóre formy 2a					
1-osobowe	110,0%	5 349	100%	5 623	274
2-osobowe	165,0%	7 877	145%	8 153	276
3-osobowe	205,0%	9 716	175%	9 840	124
4-osobowe	240,0%	11 325	205%	11 527	202
dodatkowa	40,0%	1 796	35%	1 968	172

**Raport z konsultacji**  
**projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa (UD 89) -**  
**projekt z dnia 14 maja 2020 r., o którym mowa w § 51 uchwały Regulamin pracy Rady**  
**Ministrów**

**1. Omówienie wyników przeprowadzonych konsultacji publicznych i opiniowania**

W ramach konsultacji publicznych i opiniowania projekt ustawy skierowano do:

1. Bank Gospodarstwa Krajowego
2. Centrum Analiz Klubu Jagiellońskiego
3. Federacja Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości
4. Fundacja Blisko
5. Fundacja Habitat for Humanity Polska
6. Fundacja im. Stefana Batorego
7. Fundacja Republikańska
8. Instytut Jagielloński
9. Instytut Rozwoju Miast i Regionów
10. Instytut Sobieskiego
11. Instytut Spraw Publicznych
12. Izba Architektów Rzeczypospolitej Polskiej
13. Izba Projektowania Budowlanego
14. Komisja Dialogu Społecznego ds. Ochrony praw lokatorów
15. Komisja Dialogu Społecznego ds. zaspokajania potrzeb mieszkaniowych i przeciwdziałania wykluczeniu społecznemu lokatorów
16. Komitet Architektury i Urbanistyki Polskiej Akademii Nauk
17. Komitet Obrony Lokatorów
18. Komitet Obrony Praw Lokatorów
19. Konfederacja Budownictwa i Nieruchomości
20. Kongres Ruchów Miejskich
21. Kooperatywa Pomorze
22. Krajowa Izba Gospodarcza, Komitet ds. Nieruchomości
23. Krajowa Izba Gospodarki Nieruchomościami
24. Krajowe Stowarzyszenie Profesjonalistów Rynku Nieruchomości
25. Ogólnopolska Izba Gospodarki Nieruchomościami
26. Polska Federacja Organizacji Zarządców, Administratorów i Właścicieli Nieruchomości
27. Polska Federacja Rynku Nieruchomości
28. Polska Federacja Zarządców Nieruchomości
29. Polska Izba Gospodarcza Towarzystw Budownictwa Społecznego
30. Polska Izba Inżynierów Budownictwa
31. Polska Unia Lokatorów
32. Polski Związek Firm Deweloperskich
33. Polski Związek Inżynierów i Techników Budownictwa
34. Polski Związek Pracodawców Budownictwa
35. Polskie Stowarzyszenie Doradców Rynku Nieruchomości
36. Polskie Zrzeszenie Lokatorów – Zarząd Główny
37. Pracownia Badań i Innowacji Społecznych „Stocznia”
38. Rzecznik Małych i Średnich Przedsiębiorstw
39. Stowarzyszenie Nowoczesne Budynki
40. Stowarzyszenie Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej
41. Stowarzyszenie Właścicieli Nieruchomości na Wynajem „Mieszkanicznik”
42. Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy
43. Towarzystwo Pomocy im. Św. Brata Alberta
44. Unia Metropolii Polskich
45. Unia Miasteczek Polskich
46. Unia Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce
47. Wydział Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Wrocławia
48. Wydział Architektury Politechniki Śląskiej
49. Związek Banków Polskich
50. Związek Miast Polskich
51. Związek Powiatów Polskich

52. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP
53. Związek Zawodowy Budowlani.

Informację zwrotną otrzymano od następujących podmiotów: Bank Gospodarstwa Krajowego, Polska Unia Lokatorów, Unia Spółdzielców Mieszkaniowych, Katowicka SM, Unia Metropolii Polskich, Krajowa Izba Gospodarki Nieruchomościami, Polska Izba Inżynierów Budownictwa, Stowarzyszenie Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej, Fundacja Habitat for Humanity Polska, Stowarzyszenie Mieszkańców "Miejski Eksperyment Mieszkaniowy", Komitet Obrony Praw Lokatorów, Ogólnopolska Federacja na rzecz Rozwiązywania Problemu Bezdomności, Polski Związek Firm Deweloperskich, Polska Izba Gospodarcza TBS.

Omówienie przedstawionych stanowisk oraz opinii wraz z odniesieniem się do tych stanowisk/opinii przez Ministra Rozwoju, zawiera załącznik do niniejszego raportu.

## **2. Przedstawienie wyników zasięgnięcia opinii, dokonania konsultacji albo uzgodnienia projektu z właściwymi organami i instytucjami Unii Europejskiej, w tym Europejskim Bankiem Centralnym**

Projekt nie był konsultowany z organami i instytucjami Unii Europejskiej. Projektowana regulacja nie mieści się w zakresie przedmiotowym zagadnień podlegających konsultacjom z Europejskim Bankiem Centralnym zgodnie z art. 2 ust. 1 *decyzji Rady z dnia 29 czerwca 1998 r. w sprawie konsultacji Europejskiego Banku Centralnego udzielanych władzom krajowym w sprawie projektów przepisów prawnych* (Dz. U. UE L 189 z 3.07.1998 r., s. 42; Dz. U. UE Polskie wydanie specjalne, rozdz. 1, t. 1, str. 446).

## **3. Wskazanie podmiotów, które zgłosiły zainteresowanie pracami nad projektem w trybie przepisów o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa, wraz ze wskazaniem kolejności dokonania zgłoszeń albo informację o ich braku**

Zgodnie z przepisami *ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa* (Dz. U. Nr 169, poz. 1414, z późn. zm.), projekt został zamieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji. W trakcie prac nad projektem ustawy, zainteresowania w trybie ww. ustawy nie zgłosił się żaden podmiot.

Załącznik - zgodnie z treścią pisma.



**Uwagi do projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa zgłoszone w ramach konsultacji publicznych**

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
Projekt ustawy				
Art. 1 projektu ustawy w zakresie ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji				
1.	art. 10 § 6	UMP	W art. 10 dodanie § 7 w brzmieniu : „Nie podlegają egzekucji dodatki energetyczne wypłacone na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r Prawo energetyczne ( Dz.U z 2019 poz. 755 i 730)	<b><u>Uwaga uwzględniona</u></b>
Art. 2 projektu ustawy w zakresie ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece				
2.	art. 2 pkt 1)	PZFD	Tak szeroki (potencjalnie) dostęp do danych zawartych w księgach wieczystych budzi wątpliwości. Istnieje bowiem groźba, że dostęp ten zostanie wykorzystany w celach innych niż związane z ustawowo określonymi zadaniami, nawet jeśli przyjmiemy, że ma być on realizowany jedynie w zakresie realizacji zadania tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Jest to bardzo szerokie i ogólne sformułowanie, a przez to może rodzić ryzyko nadużyć.	<b><u>Uwaga uwzględniona</u></b>  Zrezygnowano z wprowadzania zmian do ustawy o księgach wieczystych i hipotece
Art. 3 projektu ustawy w zakresie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali				
3.	art. 21 ust. 4 i 5	UMP	Uchylenie ust. 4 i 5 w art. 21 Ustawy o własności lokali może spowodować lawinę sporów sądowych o prawidłowość uchwał zarządów wspólnot mieszkaniowych; sugerujemy – nie uchylać, tym bardziej, że uchwały mogą być podejmowane przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość	<b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b>  Wprowadzony specustawą ws. COVID-19 przepis art. 21 ust. 4 i 5 odwołuje się do nieznanego ustawie o własności lokali instytucji prawnej, jaką jest uchwała zarządu wspólnoty. Należy wyjaśnić, że uchwały podejmować mogą jedynie członkowie wspólnoty, określając w nich wszystkie fundamentalne dla właściwego utrzymania nieruchomości decyzje - zarówno w sferze prawnej, jak i finansowej czy technicznej. Zarząd pełni jedynie funkcje organu wykonawczego, bez prawa do samodzielnego podejmowania czynności przekraczających tzw. zwykły zarząd nieruchomością wspólną. Trzeba też podkreślić, iż ustawa nie przewiduje instytucji posiedzenia zarządu. Praca członków zarządu ma charakter niesformalizowany, określony wewnętrznym regulaminem wspólnoty. Ustawa wymaga jedynie, aby w przypadku, gdy zarząd jest kilkuosobowy, oświadczenia woli za wspólnotę

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
				<p>mieszkaniową składają przynajmniej dwaj jego członkowie (art. 21 ust. 2).</p> <p>Niezależnie warto dodać, że czynności prawne przy wykorzystaniu środków porozumiewania się na odległość mogą być podejmowane bez szczególnego przepisu w ustawie o własności lokali – nie jest potrzebny przepis dotyczący wyłącznie podejmowania decyzji przez zarząd we wspólnotach mieszkaniowych.</p>
<b>Art. 4 projektu ustawy w zakresie ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego</b>				
4.	art. 15a ust. 2	PZFD	<p>Proponujemy rozszerzenie i otwarcie katalogu inwestorów, którym Bank Gospodarstwa Krajowego udziela finansowania zwrotnego przez udzielanie kredytów w ramach realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego, także na innych inwestorów, w tym przede wszystkim na inny podmiot (w tym komercyjny), który w ramach prowadzonej w zakresie budownictwa mieszkaniowego działalności tworzy lokale mieszkalne na wynajem.</p> <p>Środki, jakie ma do dyspozycji BGK), powinny być udostępniane na zasadzie preferencyjnych kredytów – oprócz towarzystwom budownictwa społecznego oraz spółdzielniom mieszkaniowym – na budowę lokali na wynajem, także podmiotom komercyjnym, które mogłyby się okazać kluczowym narzędziem w rozwoju realizacji rządowego programu popierania budownictwa.</p>	<p><b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b></p> <p>Katalog kredytobiorców mogących ubiegać się o finansowanie zwrotne obejmuje podmioty, których głównym przedmiotem działalności statutowej jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu. Działalność tych podmiotów jest skierowana na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków lokalnej społeczności.</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
5.	art. 15 e ust. 2	UMP	Opiniujemy negatywnie, proponujemy pozostawienie dotychczasowego tekstu. „ <i>Lokale mieszkalne oraz inne części przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, w szczególności garaże i miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym, wybudowane przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębnione na własność ani zbywane jako udziały we współwłasności nieruchomości, na której zrealizowano przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane</i> ”	<p><b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b></p> <p>Celem projektodawcy jest umożliwienie wyodrębnienia na własność również mieszkań wybudowanych w ramach finansowania zwrotnego w realizowanym od 2016 r. programie SBC.</p>
6.	art. 15 e ust. 2	Unia SM	Celem ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego jest wsparcie niektórych przedsięwzięć budowlanych, tak aby poprawić dostęp do mieszkań dla osób najgorzej sytuowanych finansowo i niemających zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych. Uchylenie art. 15 ust. 2 tej spowoduje, że osoby, które w ratach spłacają wkład mieszkaniowy w ramach kredytu mogą niemal w dowolnym momencie spłacić jednorazowo pozostałą jego część i dokonać bezpłatnego wyodrębnienia lokalu. Jest to niesprawiedliwe wobec członków spółdzielni mieszkaniowych, na których rzecz ustanowione zostało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego niewybudowanego przy wsparciu z budżetu Państwa, a którzy musieli jednorazowo wpłacić do spółdzielni całość wkładu mieszkaniowego.	<p><b><u>Uwaga częściowo uwzględniona</u></b></p> <p>Zamiast wyłącznie uchylenia art. 15 e ust. 2 ustawy o niektórych formach oraz przepisu art. 12<sup>3</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a tym samym umożliwienia wyodrębnienia na własność lokali wybudowanych przy wykorzystaniu finansowego zwrotnego bez żadnych ograniczeń, proponuje się nowe brzmienie tego przepisu oraz wskazanie, że nabycie lokalu będzie możliwe po upływie 5 lat od dnia oddania budynku do użytkowania, a decyzję w tym zakresie podejmie zarząd spółdzielni.</p>
7.	art. 15e ust. 2	Fundacja Habitat for Humanity Poland	<p>Proponujemy, aby ten przepis nie został uchylony.</p> <p><u>Uzasadnienie:</u></p> <p>Zgodnie z uzasadnieniem przedstawionym dla art. 33da ust. 3 pkt 3 i innych (Lp. 3 powyżej) postulujemy, aby nie rozszerzać możliwości i nie wprowadzać ułatwień dla wykupu mieszkań wybudowanych w programie SBC.</p>	<p><b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b></p> <p>Umożliwienie pobierania przez TBS partycypacji w znacznej wysokości, do 30 % kosztów przedsięwzięcia, daje najemcom uzasadnione prawo do roszczeń o uwłaszczenie, czemu wychodzi na przód przedkładany projekt zmian ustawowych.</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
8.	art. 15g	<b>Fundacja Habitat for Humanity Poland</b>	<p>Proponujemy, aby ten przepis nie został uchylony.</p> <p><u>Uzasadnienie</u></p> <p>Wydaje się, że istnieje potrzeba odrębnej sprawozdawczości dotyczącej realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego, pomimo, że stanowi to również element Sprawozdania z realizacji działań w ramach Narodowego Programu Mieszkaniowego. Również okoliczność, że w 2025 roku (tj. za 5 lat) zostanie przedstawione sprawozdanie po 10 latach pilotażu nie wydaje się zmniejszać potrzeby regularnego monitorowania rozwoju budownictwa mieszkaniowego.</p> <p>W szczególności postulat pozostawienia obowiązku sporządzania sprawozdania jest uzasadniony jeśli nie zostaną uwzględnione postulaty przedstawione w dalszej części tego pisma i zostanie wprowadzona możliwość rozliczania partycypacji poprzez zawieranie umów najmu instytucjonalnego z dojściem do własności. Przy takich zmianach niezbędnym jest monitorowanie realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego i skutków wprowadzonych zmian.</p>	<p><b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b></p> <p>Informacje zawarte w przedmiotowym sprawozdaniu są corocznie przedstawiane w Sprawozdaniu z realizacji działań w ramach Narodowego Programu Mieszkaniowego. Zgodnie z OSR do ustawy z dnia 10 września 2015 r. po zakończeniu rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego (SBC) przeprowadzona zostanie ewaluacja ex post (tym samym po okresie realizacji 10-letniego pilotażu wnioski zostaną wykorzystane przy określeniu nowego instrumentu wsparcia). Należy zatem stwierdzić, że tak przedstawiane corocznie sprawozdanie w ramach NPM jak i ewaluacja ex post umożliwią właściwy nadzór nad realizacją programu.</p>
9.	art. 15g	Unia SM	<p>Przepis nakazujący właściwemu ministrowi do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, składanie Radzie Ministrów sprawozdanie z realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego wraz z oceną wdrażania i rekomendacjami na kolejny rok, wydaje się być niezbędny dla właściwego nadzoru nad realizacją programów w ramach polityki mieszkaniowej.</p>	<p><b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b></p> <p>Informacje zawarte w przedmiotowym sprawozdaniu są corocznie przedstawiane w Sprawozdaniu z realizacji działań w ramach Narodowego Programu Mieszkaniowego. Zgodnie z OSR do ustawy z dnia 10 września 2015 r. po zakończeniu rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego (SBC) przeprowadzona zostanie ewaluacja ex post (tym samym po okresie realizacji 10-letniego pilotażu wnioski zostaną wykorzystane przy określeniu nowego instrumentu wsparcia). Należy zatem stwierdzić, że tak przedstawiane corocznie sprawozdanie w ramach NPM jak i ewaluacja ex post umożliwią właściwy nadzór nad realizacją programu.</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
10.	art.28 ust.3 pkt.2a oraz ust.4	Stowarzyszenie Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej	Korzystniejszym rozwiązaniem, niż pobieranie dodatkowych opłat od najemców z tytułu odnawialnych źródeł energii na etapie eksploatacji, jest możliwość uzyskania przez TBS dodatkowego grantu na etapie budowy, w wysokości odpowiadającej np. 50% kosztów zastosowanych odnawialnych źródeł energii.	<b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b> Kolejny instrument wsparcia wymagałby zwiększenia wydatków budżetowych – brak możliwości w ramach bieżącej inicjatywy legislacyjnej.
11.	Pkt. 3 b [Art. 28. Ust. 3 pkt.2a oraz ust.4]	Polska Izba Gospodarcza Towarzystw Budownictwa Społecznego	W ocenie Izby słusznie wskazano na katalog kosztów, jakie ponoszą towarzystwa budownictwa społecznego, które Izba wskazywała już we wcześniejszych rekomendacjach . Zwracamy, jednak uwagę na dwa problemy: 1) wprowadzenie włączy opisanych w art.28 ust.3 będzie bardzo skomplikowane również technicznie z punktu rozliczenia kosztów w systemach finansowo-księgowych ( <i>a być może niekiedy nawet niemożliwe</i> ), 2) dla najemców będzie to całkowicie niezrozumiałe.  Skoro wysokość kosztów opisana w tym artykule nie może przekraczać 1% wartości odtworzeniowej w skali roku, Izba proponuje rozważyć czy nie najlepszym rozwiązaniem byłoby. ustalenie jednego, wyższego limitu stawek czynszu dla wszystkich najemców. Dzięki czemu uniknięto by w zakresie jednej ustawy wprowadzać dwa różne limity stawek.	<b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b> W dobie walki z pandemią i negatywnymi skutkami COVID-19 podwyższenie stawki czynszu wszystkim najemcom pozostaje w sprzeczności z projektowanymi rozwiązaniami, które mają pomóc najemcom lokali mieszkalnych w dobie kryzysu.
12.	art. 28 ust. 3 pkt 2 lit. b	UMP	zmienianej ustawy: przedsięwzięcia termomodernizacyjne zostały wyłączone z czynszu – czy tę zasadę można przenieść do innych uregulowań (np. ustalanie kwoty wydatków na potrzeby dodatków mieszkaniowych)?	<b><u>Uwaga uwzględniona</u></b> poprzez zaliczenie opłat, o których mowa w art. 28 ust. 3 do wydatków, o których mowa w art. 6 ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
13.	art. 28 ust. 4	BGK	<p>W ocenie BGK dopuszczenie zwiększania stawki czynszu ponad limit ustawy w związku z realizacją dodatkowych zadań tylko w niewielkim stopniu pomoże kredytobiorcom. Podtrzymujemy nasze wcześniejsze uwagi o konieczności zwiększenia limitów stawek czynszu w związku z rosnącymi kosztami budowy i nienadążającymi za nimi wzrostami wartości wskaźników odtworzeniowych (np. z 4% do 5% w przypadku współfinansowania grantem z FD i z 5% do 6% w przypadku samego kredytu SBC).</p>	<p><b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b></p> <p>W dobie walki z pandemią i negatywnymi skutkami COVID-19 podwyższenie stawki czynszu wszystkim najemcom pozostaje w sprzeczności z projektowanymi rozwiązaniami, które mają pomóc najemcom lokali mieszkalnych w dobie kryzysu.</p>
14.	art. 28 ust. 3 i ust. 4	Fundacja Habitat for Humanity Poland	<p>Proponujemy, aby nie wprowadzać zmian w ust. 3 oraz nie dodawać ust. 4 w art. 28.</p> <p><u>Uzasadnienie:</u></p> <p>Nie należy reinterpretować zakresu kosztów właściciela składających się na stawkę czynszu. Dodawanie kolejnego zobowiązania do płatności cyklicznej przez najemców jest nieuzasadnione.</p> <p>Splata kredytu jest czynnikiem uwzględnianym w stawkach czynszu, nie tylko w zakresie kosztów uzyskania przychodu (odsetki) ale też w pojęciu godziwego zysku. W okresie spłaty kredytu zysk inwestora w całości lub części jest przeznaczany na spłatę kapitału kredytu. Limitowana wartość opłaty dodatkowej może być włączona do stawki maksymalnej obowiązującej w zasobach TBS.</p> <p>Należy przeprowadzić analizy ekonomiczne składników obecnych czynszów w zasobach TBS i ich poziomu względem obowiązujących limitów, by ewentualnie dopuścić podwyższenie maksymalnych stawek czynszu w zasobach TBS.</p> <p>Opłaty dodatkowe to forma podnoszenia czynszów nie znajdująca, naszym zdaniem, społecznego uzasadnienia.</p>	<p><b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b></p> <p>Proponowane zmiany są konieczne do zapewnienia utrzymania zasobów mieszkaniowych tbs w odpowiednim stanie technicznym, a jednocześnie są korzystne dla najemców, którzy będą użytkowali zasób dostosowany do ich potrzeb. Inwestowanie w oze będzie miało również pozytywny wpływ na późniejsze koszty utrzymania nieruchomości.</p>
15.	art. 29 ust.1	UMP	<p>Niezrozumiałe wyłączenie spod możliwości zawierania umów o partycypacji pracodawców będącymi osobami fizycznymi.</p>	<p><b><u>Wyjaśnienia do uwagi</u></b></p>

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
				Przepis art. 29 ust. 1 ustawy przewiduje możliwość zawarcia umowy w sprawie partycypacji pracodawcy działającemu w celu uzyskania lokali mieszkalnych dla swoich pracowników, a więc również pracodawcy będącemu osobą fizyczną.
16.	art. 29 ust. 5 i art. 29b zmienianej ustawy	UMP	<p>w jakim trybie gmina (Miasto) staje się najemcą lokalu TBS: czy tylko w wyniku „cesji partycypacji” dokonanej przez osobę fizyczną (przeniesienie praw i obowiązków wynikających z umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu), czy również – w wyniku „partycypacji pierwotnej” (aport gruntu, dokapitalizowanie, partycypacja) i przejściem części lokali na podnajem (do zasiedleń na tzw. zasadach ogólnych).</p> <p>W zakresie projektu nowelizacji art. 29 ust. 5 ustawy należy wskazać, iż wyłączenie z obowiązku uzyskania zgody na cesję przez gminę jest zasadne. Niemniej jednak należy wskazać, że nowelizacja wprowadzona w 2019 roku, dotycząca ww. zapisu zawiera błędną redakcję. Zamiast bowiem uzależnić od zgody TBS skuteczność cesji partycypacji co do zasady (chodzi oczywiście wyłącznie o cesje dokonywane przez osoby fizyczne, niebędące pracodawcą), ograniczyła konieczność uzyskania zgody w przypadku dokonywania przez partycypanta cesji na rzecz wskazanego przez tego partycypanta najemcy. W konsekwencji, partycypant w cedowaniu swoich praw jest nieograniczony, za wyjątkiem przelania praw i obowiązków z umowy partycypacji na rzecz wskazanego przez siebie najemcy. Rekomenduje się zatem uwzględnienie przy nowelizowaniu zapisu art. 29 ust. 5 ustawy doprecyzowanie, iż <i>osoba fizyczna, która zawarła z towarzystwem umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, nie może bez zgody towarzystwa dokonywać przeniesienia praw i obowiązków wynikających z tej umowy, chyba że przeniesienie praw i obowiązków z umowy następuje na rzecz Gminy.</i></p>	<p><b>Wyjaśnienia do uwagi</b></p> <p>Projektodawca rezygnuje z dokonania przedmiotowych zmian.</p>
17.	Art. 29 ust. 5 i Rozdział 4aa	UMP	- dot. zmian w art. 29 ust. 5 oraz dodanego Rozdziału 4 aa – przepisy nie wyjaśniają wątpliwości, czy przy przenoszeniu	<b>Ad zmian w art. 29 ust. 5</b>

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			praw i obowiązków wynikających z umowy np. na Gminę, TBS zwraca partycypację poprzedniemu najemcy, czy też zalicza ją na rzecz przejmującego, a kwestie wzajemnych rozliczeń związanych z partycypacją pozostawia do uzgodnienia pomiędzy dotychczasowym najemcą a przejmującym.	<p><b><u>Uwaga uwzględniona</u></b></p> <p>Projektodawca rezygnuje ze zmian wprowadzonych w art. 29 ust. 5</p> <p><b><u>Wyjaśnienie do uwagi w zakresie pkt 9</u></b></p> <p>Z treści projektowanego przepisu art. 33da ust. 3 wynika, że rozliczenie partycypacji następuje na zasadach określonych w umowie zawartej między najemcą a towarzystwem. Wynika z tego, że rozliczenie dotyczy aktualnego najemcy.</p>
18.	art. 30 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego	Fundacja Habitat for Humanity Poland	<p>Proponujemy przywrócenie w tym przepisie (i) obowiązku cyklicznego (co dwa lata) składania przez najemców deklaracji o średnim miesięcznym dochodzie oraz (ii) uprawnienia TBS do nieznacznego podwyższenia czynszu w sytuacji, gdy najemca przekroczy aktualny limit dochodów upoważniających do ubiegania się o najem mieszkania w zasobach TBS w danej miejscowości.</p> <p>Brak sprawdzania dochodów i majątku mieszkańców mieszkań komunalnych doprowadził do powszechnego poczucia niesprawiedliwości w dostępie do tych mieszkań. W konsekwencji wprowadzono możliwość weryfikowania dochodów tych najemców. Proponujemy zatem, aby również w zasobach TBS umożliwić cykliczną weryfikację.</p>	<p><b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b></p> <p>Ograniczenia w składaniu deklaracji o dochodach, które były przedmiotem poprzednich nowelizacji przepisów ustawy o niektórych formach (...) ma pozwolić najemcom lokali tbs na poczucie stabilności najmu, a jednocześnie dać najemcom możliwość rozwoju, bez konieczności zmiany miejsca zamieszkania.</p>
19.	art. 30a ust. 1	UMP	Zmiana przepisu poprzez dodanie po słowie gminie słów: „jednoosobowej spółce gminnej”,	<p><b><u>Uwaga uwzględniona</u></b></p> <p>Należy zauważyć, że skoro przepis umożliwi wynajęcie lokalu mieszkalnego gminie, to należy umożliwić wynajęcie lokalu również jednoosobowej spółce gminnej, przez którą gmina spełnia swe zadania.</p>
20.	art. 30a ust. 3	BGK	W ocenie BGK należy doprecyzować, czy do kosztów najmu wliczane są również opłaty, o których mowa w art. 28 ust. 3.	<p><b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b></p> <p>Z brzmienia tego przepisu wynika, że „...z tytułu udostępnienia lokalu mieszkalnego wynajętego od towarzystwa pracodawca może pobierać od pracownika wyłącznie opłaty pokrywające koszty tego najmu”. Oznacza to, że jeżeli koszty najmu, które ponosi pracodawca,</p>



Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
				obejmują również opłaty, o których mowa w art. 28 ust. 3 to pracodawca może obciążyć nimi pracownika.  Mając jednak na względzie czytelność przyszłych regulacji, uwaga ta pod względem legislacyjnym zostanie przeanalizowana na dalszym etapie prac nad projektem ustawy.
21.	art. 30b ust. 2 pkt 1	BGK	Proponujemy, aby ograniczenie 10% odnosiło się do całego zasobu, a nie tylko do zasobu finansowanego z udziałem danego kredytu SBC.	<b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b>  Warunek określony w art. 30b ust. 2 pkt 1 będzie miał zastosowanie wyłącznie w sytuacji, kiedy pracodawca będzie udostępniał wynajmowany od TBS lokal mieszkalny pracownikom nie spełniającym warunków dochodowych udziału w programie sbc. Tym samym, w ocenie projektodawcy zasadnym jest odniesienie warunku do zasobu sfinansowanego w ramach rządowych programów społecznego budownictwa czynszowego, tak aby pomoc realizowana w ramach rządowego programu kierowana była do osób faktycznie jej potrzebujących pod względem sytuacji finansowej gospodarstwa domowego.
22.	Rozdział 4aa	UMP	- dodany Rozdz. 4aa ustawy zmienianej przewiduje rozwiązania mogą przyczynić się do zwiększenie zainteresowania budownictwem w TBS poprzez zapewnienie właściwej ochrony interesów uczestników i najemców zasobów TBS, który mógłby być uzupełniony o następujące zapisy: <ul style="list-style-type: none"> <li>• wprowadzenie zapisów, że po spłacie części kosztów uczestnik staje się współwłaścicielem mieszkania, a jego udział odpowiada stosunkowi kosztów budowy lokalu do kwoty uczestnictwa;</li> <li>• uregulowanie upadłości TBS - w przypadku ogłoszenia upadłości TBS, uczestnik dysponowałby prawem pierwokupu po cenach budowy, z pomniejszeniem o wysokość wkładu i kaucji;</li> </ul> Gminie również przysługiwałoby prawo pierwokupu należących do upadłego TBS części nieruchomości	<b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b>  Odnośnie punktu pierwszego – zaproponowane rozwiązanie wiązałoby się ze zwiększonymi formalnościami i koniecznością częstej zmiany status quo lokalu. Należy wskazać, że pożądane jest, aby stan prawny nieruchomości był jednoznaczny oraz łatwy do ustalenia. Spłaty kolejnych części kosztów wiązałyby się z kolejnymi zmianami stanu prawnego lokali.  Odnośnie punktu drugiego i trzeciego – odpowiednie procedury na wypadek upadłości towarzystw budownictwa społecznego opisane są w ustawie z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz.U. z 2019 r., poz. 498) oraz ustawy z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne (Dz.U. z 2020 r. poz. 814).

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			obciążonej hipoteką na rzecz BGK, niewykupionych przez partycypanantów.	
23.	Rozdział 4aa	UMP	Ze względu na konieczność ujęcia rozliczenia partycypacji w czynszu, sugerujemy wprowadzenie zapisu o terminie składania przez najemców wniosków o zmianę dotychczasowej umowy najmu na umowę najmu uwzględniającą rozliczenie partycypacji w terminie do 31 sierpnia każdego roku.	<b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b> W opinii projektodawcy brak jest uzasadnienia dla wprowadzania terminu dla składania wniosków o zmianę dotychczasowej umowy najmu.
24.	art. 33da ust. 3 pkt 3 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego Art. 33dk – art. 33dl ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego Oddział 4 (Umowa najmu instytucjonalnego z dojściem do własności uwzględniającej rozliczenie partycypacji) ustawy o niektórych formach	Fundacja Habitat for Humanity Poland	Proponujemy usunięcie tych przepisów oraz usunięcie wszystkich przepisów odwołujących się do możliwości rozliczenia partycypacji poprzez dojście do własności lokalu mieszkalnego.  Uzasadnienie:  Umożliwienie / ułatwienie wykupowania mieszkań będących w zasobach TBS jest sprzeczne z założeniami projektu ustawy przedstawionej do konsultacji oraz Narodowego Programu Mieszkaniowego. Prywatyzacja nie służy budowaniu zasobów mieszkań czynszowych dostępnych dla obywateli.  Po pierwsze, w Ocenie skutków regulacji nie przedstawiono wyliczenia, ile mieszkań z obecnego zasobu TBSów mogłoby zostać uwłaszczone lub sprzedane w ciągu dwóch lat od wejścia w życie proponowanych regulacji (czyli do momentu pojawienia się nowych zasobów, budowanych lub remontowanych z proponowanymi zasadami większego dofinansowania). Doświadczenia dowodzą, że wybudowanie nowych mieszkań w ilości co najmniej odpowiadającej ilości mieszkań sprzedanych dotychczasowym najemcom jest nierealne. Istnieje zatem ryzyko, bliskie pewności, że zasoby mieszkań na wynajem dla gospodarstw z tzw. luki czynszowej zmniejszą się, zamiast rozbudować. Jest to sprzeczne z założeniami zarówno projektu ustawy, jak i publikowanymi przez władze centralne założeniami i kierunkami rozwoju.	<b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b> Nowe przepisy dotyczące dojścia do własności poprzez umowę najmu instytucjonalnego będą dotyczyły wyłącznie nowych przedsięwzięć, dopiero po spłacie kredytu zaciągniętego przez TBS. Czyli w perspektywie nawet do 30 lat.

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
	popierania budownictwa mieszkaniowego		<p>Po drugie, zaproponowana forma umów najmu instytucjonalnego z dojściem do własności również sugeruje zmianę w kierunku polityki mieszkaniowej, zmniejszenie systemowego wsparcia dla lokatorów oraz odejście od działań zmierzających do zwiększania rynku mieszkań na wynajem. Najem instytucjonalny stworzony został dla podmiotów komercyjnych – najemca musi załączyć do takiej umowy oświadczenie o poddaniu się egzekucji i nie stosuje się tu większości przepisów o ochronie praw lokatorów. Najemca mieszkania z sektora społecznego staje się „klientem z odsuniętym terminem przejęcia własności”, narażonym na ryzyko dobrowolnej eksmisji bez prawa do innego lokalu w przypadku sytuacji życiowych uniemożliwiających opłatę trzech kolejnych czynszów. Nie trzeba dodawać, że proponowanie najmu instytucjonalnego w TBS w dobie epidemii i kryzysu nią wywołanego jest niewłaściwe.</p> <p>Po trzecie, w polityce państwa i działaniach Banku Gospodarstwa Krajowego funkcjonują programy budowy mieszkań na wynajem z opcją dojścia do własności. Na tej koncepcji budowana jest marka programu PFR Nieruchomości. Optymistyczne zapowiedzi menedżerów tego programu pozwalają stwierdzić, że na rynku znajdzie się oferta kilkudziesięciu tysięcy mieszkań do wykupu. Same TBS korzystając z kredytu komercyjnego BGK lub innych banków realizują również inwestycje z możliwością wykupu mieszkań na własność. Jednak zasadnicza aktywność TBS obejmuje budowę mieszkań na wynajem o umiarkowanych czynszach. Wobec niezaspokojenia potrzeb w tym segmencie nie znajduje uzasadnienia wyzbywanie się mieszkań czynszowych.</p> <p>Po czwarte, sposób ewentualnego rozliczania ceny wykupu poprzez limitowanie ceny rynkowej i stanowienie limitu partycypacji osób fizycznych uprawniającej do wykupu mieszkania tworzą niesprawiedliwe, bo nierówne, warunki dla najemców oraz narażają na ryzyko strat finansowych i ograniczenia swobody działalności statutowej TBS. Nie ma żadnego powodu, by uznać, że wpłata niższej partycypacji, np.</p>	

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			<p>15% kosztów, nie daje tytułu do ubiegania się o własność. Wielkość miasta i jego status administracyjny nie koreluje jednoznacznie z cenami rynkowymi mieszkań ani z dochodami ludności. Możliwe, że zebranie określonej kwoty partycypacji jest trudniejsze dla osoby o niskich dochodach w dużym mieście niż w mniejszym.</p> <p>Uzasadnienie ograniczania prawa wykupu mieszkania w zależności od ocenianego przez projektodawcę deficytu mieszkań społecznych różnicuje prawa osób do nabycia mieszkania. Samo uznanie braku wystarczającej liczby mieszkań w formule TBS powinno być podstawą decyzji o podtrzymaniu zakazu prywatyzacji.</p> <p>Koszty budowy w przeszłości kształtowały się różnie, ale realna wartość nieruchomości zależy od jej stanu technicznego i innych czynników (lokalizacja, dostępność mieszkań danego segmentu).</p> <p>Po piąte, promocja rozwoju sektora SBC ze strony państwa powinna prowadzić do zmniejszenia obciążeń finansowych przyszłych najemców w formie ograniczania ich partycypacji finansowej. W obecnym układzie dość powszechnego pobierania partycypacji na poziomie 30% kosztów budowy, koszt dostępu do mieszkań jest poważną barierą ograniczającą popyt na mieszkania w zasobach TBS, mimo, że potencjalny popyt nadal istnieje.</p> <p>Można przyjąć pewien maksymalny poziom partycypacji, np. 10% kosztów, traktując go jako czynnik mobilizujący do dbania o należyty stan nieruchomości. W kierunku ograniczenia partycypacji finansowej przyszłych najemców idą inne rozwiązania projektowanej ustawy, np. zwiększające wysokość grantu dla gminy.</p> <p>Po szóste, projekt wprowadza możliwość wpłacania partycypacji w TBSach dla kilku nowych kategorii podmiotów poza osobami fizycznymi. Mogą korzystać z mieszkań z sektora społecznego organizacje realizujące konkretne cele</p>	

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			<p>(tutaj najczęściej będzie mowa o mieszkaniach chronionych, treningowych, o mieszkańcach wymagających wsparcia w różnych obszarach). Będą mogli korzystać pracodawcy, udostępniając mieszkania służbowe dla swoich pracowników. Nowym uregulowaniem jest również możliwość budowania mieszkań dedykowanych seniorom z większymi udogodnieniami w przestrzeniach wspólnych.</p> <p>W związku z tymi regulacjami w połączeniu z propozycją rozliczania partycypacji poprzez dojsie osób fizycznych do własności powstaje pytanie: co się będzie działo, kiedy większość mieszkań w takim budynku TBSu stanie się własnością prywatną? Wykupić mieszkanie mogłyby jedynie osoby fizyczne, które wpłaciły partycypację, a nie organizacje. Jeśli większość we wspólnocie mieszkaniowej zyskają nowi właściciele, to jak będą się odnosić do mieszkań treningowych albo do kosztów utrzymywania większych przestrzeni wspólnych? Czy wspólnoty będą mogły zakazać prowadzenia konkretnej działalności fundacjom lub stowarzyszeniom bądź zmienić przeznaczenie części wspólnych? Wydaje się, że nie ma przepisów, które uniemożliwiałyby takie decyzje, dlatego powstaje pytanie, w jaki sposób zostanie zagwarantowana stabilność funkcjonowania mieszkań treningowych lub dla seniorów, jeśli zasoby pod wynajem będą uwłaszczane?</p> <p>Zatem uważamy, że nie powinno się umożliwiać wykupienia mieszkań będących w zasobach TBS. Uszczupli to rynek mieszkań dostępnych cenowo, zmniejszy możliwość uzyskania lokali mieszkalnych przez osoby z luki czynszowej oraz ograniczy prawa najemców, którzy zdecydują się na zawarcie umów najmu instytucjonalnego z dojsiem do własności.</p> <p>Podkreślić należy, że to właśnie najemcy instytucjonalni są grupą największego ryzyka utraty mieszkań w sytuacji recesji i obniżenia poziomu gospodarki oraz zwiększenia poziomu ubóstwa. Wprowadzenie takich zmian w dobie epidemii i długofalowych skutków epidemii COVID-19 może</p>	

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			<p>doprowadzić do znaczącego zwiększenia skali bezdomności i wykluczenia mieszkaniowego. Jeśli najemcy zdecydują się zawierać umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności mając nadzieję na uzyskanie własności, a następnie ich sytuacja finansowa pogorszy się, mogą w ogóle utracić mieszkania.</p> <p>Podsumowując, postulujemy, aby nie umożliwiać wykupowania mieszkań z zasobów TBS i nie uszczuplać w ten sposób zasobów dostępnych mieszkań czynszowych. Zaproponowana zmiana wyrażająca zgodę ustawodawcy na prywatyzację i zaprezentowane uzasadnienie dla jej wprowadzenia:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pomija fakt istnienia opinii i stanowisk przeciwko prywatyzacji, m.in. ze strony PIG TBS, ekspertów, poszczególnych TBS i miast – właścicieli spółek,</li> <li>• pomija dane o nikłej prywatyzacji w zasobach gminnych TBS w ciągu 9 lat od wprowadzenia w 2011 r. zmian umożliwiających takie działania,</li> <li>• w sposób nieuzasadniony powołuje się na argument prywatyzacji zasobów komunalnych – zasoby TBS a zasoby komunalne stanowią różne systemy mieszkaniowe,</li> <li>• pomija okoliczność, że coraz częściej gminy krytycznie patrzą na prywatyzację zasobów komunalnych i ją ograniczają,</li> <li>• pomija, że w praktyce TBS nie będą miały zysku z prywatyzacji, czyli nie będzie impulsu finansowego do nowych inwestycji w mieszkania czynszowe</li> </ul> <p>stanowi zaprzeczenie głównego celu polityki mieszkaniowej państwa.</p>	
25.	art. 33 da i n	UMP	Wprowadzenie całkowicie nowej instytucji rozliczenia partycypacji w czasie najmu. Zaburza to ideę partycypacji jako	<b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b>

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			<p>takiej. Wprowadzenie takiego mechanizmu może utrudnić funkcjonowanie TBS.</p> <p>Budownictwo TBS można podzielić na dwa okresy: do 2009r. (KFM) i po, różnicujące zasady wynajmu, finansowania, użytkowania mieszkań. Ujednolicenie dziś tych systemów wymaga szczegółowej analizy. Rozliczenie partycypacji w czynszu, w ramach umowy najmu może doprowadzić do niekorzystnej sytuacji finansowej TBS (taka możliwość powinna być incydentalna – tylko pod pewnymi warunkami)</p>	<p>Projektodawca, mając na względzie racje lokatorów dotyczące m.in. uczestnictwa lokatora w kosztach budowy mieszkania poprzez wniesienie partycypacji, spłacania kredytu przez lokatora, poniesienia części kosztów wykończenia mieszkania przez lokatora, jeśli TBS dopuszczał taką możliwość oraz fakt powszechnej, realizowanej na preferencyjnych warunkach, prywatyzacji mieszkań publicznych, uznał za uzasadnione, by możliwości pozwalające na wykup lokalu mieszkalnego przez najemcę będącego partycypantem miały charakter rozwiązań powszechnych dla segmentu TBS. Przyjęto więc, że powinny dotyczyć wszystkich mieszkań w zasobach TBS wybudowanych z wykorzystaniem finansowania, niezależnie od okresu budowy.</p>
26.	art. 33db ust. 1	BGK	<p>Proponujemy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopisanie, że najemca musi spełniać warunki z pkt 1 i 2 łącznie,</li> <li>- w pkt 2 zmianę okresu, w którym najemca nie może zalegać z czynszem z 3 na 1 miesiąc.</li> </ul>	<p><b><u>Uwaga uwzględniona</u></b></p> <p>Sformułowanie „<i>oraz</i>” oznacza, że najemca musi spełniać dwa warunki łącznie (być 5 lat stroną umowy w sprawie partycypacji i nie zalegać z czynszem/opłatami przez okres co najmniej 5 lat poprzedzających złożenie wniosku).</p> <p>Sformułowanie „- <i>przez łączny okres dłuższy niż 3 miesiące.</i>”, zostanie zmodyfikowane w następujący sposób:  <i>„- za 1 miesiąc przez łączny okres nie dłuższy niż 3 miesiące.”.</i></p>
27.	art. 33db ust. 3	BGK	<p>W art. 33db ust. 3 sugerujemy dodanie na końcu zdania:  „Brak oświadczenia najemcy w wyznaczonym terminie o przyjęciu warunków jest równoznaczny z nieprzyjęciem warunków.”</p>	<p><b><u>Uwaga uwzględniona</u></b></p>
28.	art. 33 dc1	UMP	<p>Podjęcie przez zgromadzenie wspólników TBS uchwały (Art. 14.2) w sprawie wyłączenia rozliczenia partycypacji (okresowe rozliczenie partycypacji, całkowite rozliczenie partycypacji lub najem instytucjonalny z dojściem do własności uwzględniającej rozliczenie partycypacji) nie rozwiązuje</p>	<p><b><u>Wyjaśnienia do uwagi</u></b></p> <p>Zgodnie z projektowanym przepisem, towarzystwo ma możliwość odrzucenia przedmiotowego wniosku – nie jest to</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			<p>problemu rozliczenia partycypacji w czynszu, ponieważ podjęcie takiej uchwały blokuje możliwość uzyskania przez gminę wsparcia z funduszu dopłat na przyszłe inwestycje. Jedynym rozwiązaniem będzie utrzymywanie czynszu przez okres pięciu lat przed spłatą kredytu poniżej 3,5% wartości odtworzeniowej w skali roku. W naszym przypadku jest to możliwe, ponieważ czynsze mamy obecnie poniżej 3%.</p>	<p>obligatoryjne. Decyzja co do podjęcia takiej decyzji należy zatem do towarzystwa.</p>
29.	art.33dd.1.ust.2 pkt.1	Stowarzyszenie Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej	<p>Wzór określający wysokość części partycypacji zaliczanej na poczet czynszu miesięcznego powinien odnosić się do procentowego udziału najemcy w kosztach budowy, w momencie podpisania umowy partycypacji. <math>P_{zc}=0,X * C_1</math> gdzie :</p> <p>0,X -oznacza udział procentowy wnoszonej partycypacji w momencie podpisania umowy partycypacji;</p> <p><math>C_1</math> -oznacza średniomiesięczny czynsz za najem mieszkania, w okresie ostatnich 60 miesięcy</p> <p><b>UWAGA:</b></p> <p>Nie jest zasadne odnoszenie się do średniej miesięcznej raty kredytu , z uwagi na fakt, że ewentualna obniżka wysokości czynszu jest możliwa po całkowitej spłacie kredytu. Ponadto nie ma związku przyczynowo - skutkowego pomiędzy pozycjami, a połowa raty spłaty ma zastosowanie zgodnie z wzorem tylko w sytuacji gdy przewyższa lub jest równa 30% średniego miesięcznego czynszu.</p>	<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b></p> <p>Po korektach uwzględniających uwagi PIG TBS proponowana wysokość części partycypacji zaliczanej na poczet czynszu miesięcznego najemcy, obliczana będzie według następującego wzoru:</p> $P_{zc} = \begin{cases} 0,5 * R_l, & \text{jeżeli } < 0,3 * C_1 \\ 0,3 * C_1, & \text{w pozostałych przypadkach} \end{cases}$ <p>gdzie poszczególne symbole oznaczają:</p> <p><math>P_{zc}</math> – część partycypacji, zaliczana przez towarzystwo na poczet czynszu miesięcznego najemcy w okresie użytkowania lokalu na podstawie umowy najmu uwzględniającej okresowe rozliczenie partycypacji,</p> <p><math>R_l</math> – średnia miesięczna wysokość raty spłaty kredytu udzielonego na realizację przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego w okresie ostatnich 12 miesięcy spłaty tego kredytu, przypadająca na lokal, którego dotyczy rozliczenie partycypacji,</p> <p><math>C_1</math> – średni miesięczny czynsz za najem lokalu, którego dotyczy rozliczenie partycypacji, w okresie ostatnich 60 miesięcy;</p>
30.	Pkt. 9 [ Art.33dd.1.ust.2 pkt.1 ]	Polska Izba Gospodarcza Towarzystw Budownictwa Społecznego	<p>Wysokość zaliczonej części partycypacji zaliczanej na poczet czynszu miesięcznego:</p> <p>1) powinien odpowiadać mniejszej z obliczanych kwot wyliczanych na podstawie zawartego wzoru</p>	<p><b>Uwaga uwzględniona</b></p> <p>Wyjaśnienia do uwagi jak wyżej</p>



Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			<p>2) lub co najmniej zmieniany na</p> $P_{zc} = \begin{cases} 0,5 * R_l, & \text{jeżeli } < 0,3 * C_l \\ 0,3 * C_l, & \text{w pozostałych przypadkach.} \end{cases}$ <p>Izba wnosi o zmianę wzoru, jak w pkt. 1, a jeżeli jest to możliwe, jak w pkt. 2</p>	
31.	art.33dd ust.2 pkt.3	Stowarzyszenie Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej	W momencie zmiany umowy najmu na umowę najmu uwzględniającą czasowe rozliczenie partycypacji, wartość partycypacji powinna zostać zwaloryzowana jednorazowo i ostatecznie, a pozostała kwota partycypacji po okresowym rozliczeniu powinna zostać w takiej wysokości zwrócona najemcy po rozwiązaniu umowy najmu i opróżnieniu lokalu w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu.( waloryzacja następuje tylko w momencie zmiany umowy na umowę najmu z okresowym rozliczenie partycypacji)	<b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b> Zgodnie z projektowanym przepisem art. 33dd, wartość partycypacji będzie liczona jeden raz, w momencie przygotowywania warunków umowy najmu uwzględniającej okresowe rozliczenie partycypacji wg wzoru opisanego w art. 33dd ust. 2 pkt 3.
32.	Pkt. 9 [ Art.33dd ust.2 pkt.3 ]	Polska Izba Gospodarcza Towarzystw Budownictwa Społecznego	<p>Zgodnie z Art. 33dd.1. rozliczenie partycypacji w ramach umowy najmu uwzględniającej okresowe rozliczenie partycypacji następuje w częściach zaliczanych na poczet czynszu miesięcznego najemcy przez okres określony w umowie najmu uwzględniającej to rozliczenie.</p> <p>Izba wnosi, aby, w momencie zmiany umowy najmu na umowę najmu uwzględniającą czasowe rozliczenie partycypacji, wartość partycypacji powinna zostać zwaloryzowana jednorazowo i ostatecznie, a pozostała kwota partycypacji po okresowym rozliczeniu powinna zostać w takiej wysokości zwrócona najemcy po rozwiązaniu umowy najmu i opróżnieniu lokalu w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu.( waloryzacja następuje tylko w momencie zmiany umowy na umowę najmu z okresowym rozliczenie partycypacji )</p>	<b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b> Zgodnie z projektowanym przepisem art. 33dd, wartość partycypacji będzie liczona jeden raz, w momencie przygotowywania warunków umowy najmu uwzględniającej okresowe rozliczenie partycypacji wg wzoru opisanego w art. 33dd ust. 2 pkt 3.
33.	art. 33df ust. 1	BGK	W art. 33df ust. 1 jest błędne odwołanie do art. 33dc. Zakładamy, iż powinno być odwołanie do art. 33dd ust. 2 pkt 3.	<b><u>Uwaga uwzględniona</u></b> W art. 33df ust. 1 powinno być odwołanie do art. 33dd ust. 2 pkt 3.
34.	art. 33df. 1.	UMP	W przypadku rozwiązania przez najemcę umowy najmu uwzględniającej okresowe rozliczenie partycypacji i opróżnienia lokalu po upływie okresu rozliczania partycypacji, kwota	<b><u>Uwaga uwzględniona</u></b> Nowe brzmienie przepisu art. 33df ust. 1:

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			partycypacji, o której mowa w art. 33dc, podlega zwrotowi najemcy nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu” - w naszej ocenie Art. 33df.1 powinien odnosić się do kwoty partycypacji, o której mowa w art. 33dd.1 pkt 3),	„1. W przypadku rozwiązania przez najemcę umowy najmu uwzględniającej okresowe rozliczenie partycypacji i opróżnienia lokalu po upływie okresu rozliczania partycypacji, kwota partycypacji, o której mowa w art. 33dd ust. 2 pkt 3, podlega zwrotowi najemcy nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu”
35.	art.33df ust.4	Stowarzyszenie Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej	Nie ma związku przyczynowo - skutkowego dlatego TBS może pobrać od nowego najemcy lokalu mieszkalnego kwotę partycypacji w wysokości nie większej niż kwota wypłacona poprzedniemu najemcy.	<b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b> W opinii projektodawcy takie rozwiązanie jest najbardziej rozsądnym kompromisem między interesami towarzystw budownictwa społecznego a najemców w tym zakresie i jest spójne z rozwiązaniami zawartymi w art. 29a ustawy.
36.	Pkt. 9 Art.33df ust.4	Polska Izba Gospodarcza Towarzystw Budownictwa Społecznego	W ocenie Izby art. 33df ust. 4 nie jest jasne czy przez zwrot „nie większej niż kwota wypłacona poprzedniemu najemcy”, rozumieć należy całą kwotę wypłaconej partycypacji łącznie z kwotą rozliczoną, czy wysokość wypłaconą po opróżnieniu lokalu?. Izba nosi o doprecyzowanie, jak poniżej:  „4. Towarzystwo może pobrać od nowego najemcy lokalu mieszkalnego opróżnionego w sposób, o którym mowa w ust. 1 albo ust 2, kwotę partycypacji w wysokości nie większej niż kwota wypłacona poprzedniemu najemcy z uwzględnieniem wysokości sumy okresowych rozliczeń partycypacji zaliczanych na poczet czynszu miesięcznego.”	<b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b> W ocenie projektodawcy projektowany przepis jest jednoznaczny.  Mając jednak na względzie czytelność przyszłych regulacji, uwaga ta pod względem legislacyjnym zostanie przeanalizowana na dalszym etapie prac nad projektem ustawy.
37.	art.33dg	Stowarzyszenie Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej	.Osoby wstępujące w najem po śmierci najemcy będącego stroną umowy najmu uwzględniającej okresowe rozliczenie partycypacji wstępują w ten najem na zasadach określonych w tej umowie POWINNO BYĆ DOPISANE: wyłącznie w przypadku zamieszkiwania w lokalu będącym przedmiotem tej umowy przez cały okres jej obowiązywania. W innej sytuacji nowy najemca podpisuje podstawową umowę najmu i ma prawo do wystąpienia z wnioskiem o zamianę dotychczasowej umowy na umowę najmu uwzględniającą rozliczenie partycypacji po spełnieniu warunków Art.33db.ust.1	<b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b> Brak jest uzasadnienia dla takiego zaostrożenia. Obostrzenie dotyczące konieczności spełnienia wymogu zamieszkiwania w lokalu znajduje się w przepisie art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny (Dz.U. z 2019 r. poz. 1145). Dodatkowe zaostrożenia w tym przedmiocie mogą zostać zawarte w umowie o rozliczenie partycypacji.
38.	Pkt. 9	Polska Izba Gospodarcza	Osoby wstępujące w najem po śmierci najemcy będącego stroną umowy najmu uwzględniającej okresowe rozliczenie	<b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b>

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
	Art.33dg.	Towarzystw Budownictwa Społecznego	<p>partycypacji wstępują w ten najem na zasadach określonych w tej umowie. <b>W ocenie Izby winno być dopisane:</b></p> <p><i>wyłącznie w przypadku zamieszkiwania w lokalu będącym przedmiotem tej umowy przez cały okres jej obowiązywania.</i></p> <p>W innej sytuacji nowy najemca podpisuje podstawową umowę najmu i ma prawo do wystąpienia z wnioskiem o zmianę dotychczasowej umowy na umowę najmu uwzględniającą rozliczenie partycypacji po spełnieniu warunków Art.33db.ust.1</p>	<p>Brak jest uzasadnienia dla takiego zaostrożenia. Obostrzenie dotyczące konieczności spełnienia wymogu zamieszkiwania w lokalu znajduje się w przepisie art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny (Dz.U. z 2019 r. poz. 1145). Dodatkowe zaostrożenia w tym przedmiocie mogą zostać zawarte w umowie o rozliczenie partycypacji.</p>
39.	art.33dh	Stowarzyszenie Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej	<p>Osiągnięty wiek emerytalny nie powinien predestynować do zmiany dotychczasowej umowy na umowę najmu uwzględniającą całkowite rozliczenie partycypacji. Osoba fizyczna która zawarła z TBS umowę w sprawie partycypacji powinna móc bez zgody towarzystwa, ale za jego wiedzą dokonać przeniesienia praw i obowiązków wynikających z tej umowy na rzecz wskazanego przez siebie najemcy, tylko i wyłącznie gdy jest to osoba z pierwszej grupy powinowactwa.</p> <p><b>UWAGA:</b></p> <p>Całkowite rozliczenie partycypacji ponadto narusza gospodarkę finansową TBS, pomimo faktu, że ma miejsce dopiero po okresie spłaty kredytu. Należy zauważyć, że część przychodu z tytułu czynszu dotychczas przeznaczona na spłatę kredytu, musi zostać przekierowana w znacznym stopniu na konieczne remonty starzejącego się zasobu mieszkaniowego. Wnoszone partycypacje najemców stanowiły istotne źródło budowy TBS i weszły w wartość posiadanych środków trwałych. Nie stanowią posiadanej przez TBS nadwyżki finansowej. Natomiast określenie na niskim poziomie maksymalnych wysokości czynszów jakie mogą pobierać TBS-y, przy stale rosnących kosztach utrzymania i perspektywa dodatkowego obniżenia czynszów w związku z możliwością rozliczenia całkowitego partycypacji przy osiągnięciu wieku emerytalnego przez najemców, czyni działalność TBS-ów nieopłacalną. Z uwagi na starzejące się społeczeństwo można przewidzieć masową skalę chętnych</p>	<p><b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b></p> <p>Zamiana umowy najmu na umowę najmu uwzględniającą całkowite rozliczenie partycypacji jest możliwa przy spełnieniu przesłanki osiągnięcia wieku emerytalnego oraz przesłanek wskazanych w art. 33db ust. 1. Intencją projektodawcy było umożliwienie osobom, które osiągnęły wiek emerytalny takie rozliczenie partycypacji, które pozwoli na zmniejszenie płaconego czynszu. Należy również wskazać, że towarzystwa przez wiele lat korzystają ze środków finansowych w kwocie partycypacji, którą wpłacił najemca.</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			,chcących skorzystać z możliwości ustawowych. To z perspektywy TBS-ów stanowi zagrożenie nie tylko do utrzymania posiadanych zasobów mieszkaniowych w należyłym stanie , ale również nie tylko spowalnia ale hamuje planowaną działalność inwestycyjną i rozwój budownictwa.	
40.	Pkt. 9 Art.33dh	Polska Izba Gospodarcza Towarzystw Budownictwa Społecznego	<p>Osiągnięty wiek emerytalny nie powinien predestynować do zamiany dotychczasowej umowy na umowę najmu uwzględniającą całkowite rozliczenie partycypacji. Osoba fizyczna która zawarła z TBS umowę w sprawie partycypacji powinna móc bez zgody towarzystwa, ale za jego wiedzą dokonać przeniesienia praw i obowiązków wynikających z tej umowy na rzecz wskazanego przez siebie najemcy, tylko i wyłącznie gdy jest to osoba z pierwszej grupy powinowactwa.</p> <p>Całkowite rozliczenie partycypacji ponadto narusza gospodarkę finansową TBS, pomimo faktu, że ma miejsce dopiero po okresie spłaty kredytu. Należy zauważyć, że część przychodu z tytułu czynszu dotychczas przeznaczona na spłatę kredytu, musi zostać przekierowana w znacznym stopniu na konieczne remonty starzejącego się zasobu mieszkaniowego. Wnoszone partycypacje najemców stanowiły istotne źródło budowy TBS i weszły w wartość posiadanych środków trwałych. Nie stanowią posiadanej przez TBS nadwyżki finansowej. Natomiast określenie na niskim poziomie maksymalnych wysokości czynszów jakie mogą pobierać TBS-y, przy stale rosnących kosztach utrzymania i perspektywa dodatkowego obniżenia czynszów w związku z możliwością rozliczenia całkowitego partycypacji przy osiągnięciu wieku emerytalnego przez najemców, czyni działalność TBS-ów nieopłacalną. Z uwagi na starzejące się społeczeństwo można przewidzieć masową skalę chętnych ,chcących skorzystać z możliwości ustawowych. To z perspektywy TBS-ów stanowi zagrożenie nie tylko do utrzymania posiadanych zasobów mieszkaniowych w należyłym stanie , ale również nie tylko spowalnia ale hamuje planowaną działalność inwestycyjną i rozwój budownictwa.</p>	<p><b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b></p> <p>Zamiana umowy najmu na umowę najmu uwzględniającą całkowite rozliczenie partycypacji jest możliwa przy spełnieniu przesłanki osiągnięcia wieku emerytalnego oraz przesłanek wskazanych w art. 33db ust. 1. Intencją projektodawcy było umożliwienie osobom, które osiągnęły wiek emerytalny takie rozliczenie partycypacji, które pozwoli na zmniejszenie płaconego czynszu. Należy również wskazać, że towarzystwa przez wiele lat korzystają ze środków finansowych w kwocie partycypacji, którą wpłacił najemca.</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
41.	tytuł oddziału 4	BGK	W tytule oddziału 4 zamiast wyrazu „uwzględniającej” powinien być wyraz „uwzględniająca”.	<b><u>Uwaga uwzględniona</u></b> Tytuł oddziału 4 powinien mieć brzmienie: „Umowa najmu instytucjonalnego z dojściem do własności uwzględniająca rozliczenie partycypacji”.
42.	art. 33di ust.1	UMP	<p>Przepis ten nie precyzuje, czy umowa najmu uwzględniająca całkowite rozliczenie partycypacji ma zastąpić dotychczasową umowę najmu, czy też ma być zawarta obok niej jako dodatkowa umowa na czas rozliczenia partycypacji. Wygaśnięcie umowy najmu powoduje przecież utratę tytułu prawnego do lokalu, co w konsekwencji prowadzi do naliczania odszkodowania za bezumowne zajmowanie mieszkania i możliwości żądania eksmisji. Raczej nie taki był zamiar ustawodawcy, zatem chodziło chyba o to, by była to dodatkowa umowa na czas określony niezbędny do całkowitego rozliczenia partycypacji.</p> <p>Ponadto brak jest regulacji dot. pozostałej kwoty partycypacji w razie śmierci najemcy w czasie trwania umowy najmu uwzględniającej całkowite rozliczenie partycypacji, tzn. przed jej całkowitym rozliczeniem. Nierozliczona kwota partycypacji przepada na rzecz TBS czy też podlega zwrotowi spadkobiercom, którzy nie wstąpili w stosunek najmu?</p>	<b><u>Wyjaśnienia do uwagi</u></b> Zgodnie z projektowanym przepisem art. 33db ust. 1, najemca może wystąpić z wnioskiem o zmianę dotychczasowej umowy najmu na umowę najmu uwzględniającą rozliczenie partycypacji. W związku z powyższym, umowa najmu uwzględniająca całkowite rozliczenie jest nową umową.
43.	art. 33di ust.2	Stowarzyszenie Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej	<p>W przypadku umowy najmu uwzględniającej całkowite rozliczenie partycypacji ,proponowana przez TBS wysokość części zaliczanej na poczet czynszu miesięcznego, powinna być nie niższa niż 50% ustalonej kwoty obliczonej wg wzoru po korekcie <math>P_{zc}=0,X * C_i</math> gdzie :</p> <p>0,X -oznacza udział procentowy wnoszonej partycypacji w momencie podpisania umowy partycypacji;</p> <p><math>C_i</math> -oznacza średniomiesięczny czynsz za najem mieszkania, w okresie ostatnich 60 miesięcy</p>	<b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b>

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			Pozwoli to TBS dopasować warunki umowy najmu do posiadanych możliwości finansowych i aktualnej kondycji ekonomicznej towarzystwa.	
44.	Pkt. 9 art. 33di ust.2	Polska Izba Gospodarcza Towarzystw Budownictwa Społecznego	W ocenie Izby, w przypadku umowy najmu uwzględniającej całkowite rozliczenie partycypacji, proponowana przez TBS wysokość części zaliczanej na poczet czynszu miesięcznego, powinna być nie niższa niż 50%, ( a nie 80% jak w projekcie) ustalonej kwoty obliczonej wg wzoru o którym mowa w art. 33dd ust. 2 pkt 1. Pozwoli to TBS dopasować warunki umowy najmu do posiadanych możliwości finansowych i aktualnej kondycji ekonomicznej towarzystwa. Izba wnosi o zamianę wartości 80% na 50%.	<b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b>  W opinii projektodawcy proponowana wartość stanowi rozsądny kompromis między interesami towarzystw budownictwa społecznego a interesami najemców.
45.	art.33dj	Stowarzyszenie Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej	Warunki, na których osoby wstępujące w najem po śmierci najemcy będącego stroną umowy najmu uwzględniającą całkowite rozliczenie partycypacji, będą wstępowały w ten najem na zasadach określonych w tej umowie. PROPOZYCJA: Uchylenie warunku w pkt.2 o konieczności osiągnięcia wieku emerytalnego, przy zachowaniu warunku w pkt.1o konieczności zamieszkiwania przez takie osoby w lokalu będącym przedmiotem tej umowy przez cały okres jej obowiązywania oraz DODANIU: i jednocześnie będące w pierwszej grupie powinowactwa z dotychczasowym partycypantem.  Ta forma rozliczenia partycypacji powinna być wprowadzona tylko w wyjątkowych sytuacjach, o których powinno decydować bezwarunkowo za każdym razem samo towarzystwo np. indywidualne przypadki losowe i nagłe pogorszenie się sytuacji materialnej najemcy, niosące skutki w dłuższej perspektywie czasu( np. ciężka choroba jedyne go żywiciela rodziny).	<b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b>  Brak jest uzasadnienia dla takiego zaostżenia. Obostrzenie dotyczące konieczności spełnienia wymogu zamieszkiwania w lokalu znajduje się w przepisie art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny (Dz.U. z 2019 r. poz. 1145). Dodatkowe zaostżenia w tym przedmiocie mogą zostać zawarte w umowie o rozliczenie partycypacji.
46.	Pkt. 9 Art.33dj	Polska Izba Gospodarcza Towarzystw Budownictwa Społecznego	Warunki, na których osoby wstępujące w najem po śmierci najemcy będącego stroną umowy najmu uwzględniającą całkowite rozliczenie partycypacji, będą wstępowały w ten najem na zasadach określonych w tej umowie. Izba proponuje uchylenie warunku w pkt.2 o konieczności osiągnięcia wieku emerytalnego, przy zachowaniu warunku w pkt.1 o	<b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b>  Brak jest uzasadnienia dla takiego zaostżenia. Obostrzenie dotyczące konieczności spełnienia wymogu zamieszkiwania w lokalu znajduje się w przepisie art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny (Dz.U. z 2019 r. poz. 1145).

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			<p>konieczności zamieszkiwania przez takie osoby w lokalu będącym przedmiotem tej umowy przez cały okres jej obowiązywania oraz dodaniu: „<i>i jednocześnie będące w pierwszej grupie powinowactwa z dotychczasowym partycypantem</i>”.</p> <p>Ta forma rozliczenia partycypacji powinna być wprowadzona tylko w wyjątkowych sytuacjach, o których powinno decydować bezwarunkowo za każdym razem samo towarzystwo np. indywidualne przypadki losowe i nagłe pogorszenie się sytuacji materialnej najemcy, niosące skutki w dłuższej perspektywie czasu( np. <i>ciężka choroba jedynego żywiciela rodziny</i>).</p>	<p>Dodatkowe zastrzeżenia w tym przedmiocie mogą zostać zawarte w umowie o rozliczenie partycypacji.</p>
47.	art. 33dj	UMP	<p>W myśl tego przepisu „osoby wstępujące w najem po śmierci najemcy będącego stroną umowy najmu uwzględniającej całkowite rozliczenie partycypacji wstępują w ten najem na zasadach określonych w tej umowie wyłącznie w przypadku zamieszkiwania w lokalu będącym przedmiotem tej umowy przez cały okres jej obowiązywania, a w dniu zawierania tej umowy osiągnęły wiek emerytalny, o którym mowa w art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych.”</p> <p>Jeśli zatem umowa najmu uwzględniająca całkowite rozliczenie partycypacji miałyby być oddzielną umową zastępującą dotychczasową „normalną” umowę najmu, to brak jest regulacji dot. innych osób bliskich wstępujących w stosunek najmu w myśl art. 691 kodeksu cywilnego.</p>	<p><b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b></p> <p>Intencją projektodawcy jest, aby szczególne rozwiązanie w postaci umowy najmu uwzględniającej całkowite rozliczenie partycypacji dostępne było dla osób, które ukończyły wiek emerytalny. W związku z powyższym, tylko osoby, które osiągnęły wiek emerytalny, mogą wejść w stosunek najmu na podstawie umowy uwzględniającej całkowite rozliczenie partycypacji. W stosunku do pozostałych osób stosuje się przepisy ogólne dotyczące umowy najmu.</p>
48.	art. 4 pkt 9 (dodany Rozdz. 4 aa Oddział 4)	UMP	<p>- dot. dodanego art. 33 dk – ustawa nie zawiera regulacji dotyczących możliwości rozliczenia partycypacji i zbycia lokali na rzecz podmiotów (np. gmin), które zawarły z TBS umowy np. w sprawie partycypacji jako „osoby mające interes w uzyskaniu lokali mieszkalnych przez wskazane przez nie osoby trzecie” dotyczące przedsięwzięć z udziałem finansowania zwrotnego.</p> <p>Jest to istotne w sytuacji, gdy po rezygnacji poprzedniego najemcy, Gmina nie jest w stanie znaleźć nowej osoby trzeciej</p>	<p><b><u>Wyjaśnienia do uwagi</u></b></p> <p>Rozwiązania zawarte w rozdziale 4aa przeznaczone są dla najemców, osób fizycznych, które wymagają szczególnej ochrony przez ustawodawcę, jako słabszy podmiot stosunków dwustronnych z TBS. Zgodnie z projektowanymi przepisami, rozliczenie partycypacji następuje na zasadach określonych w umowie zawartej między najemcą a towarzystwem. W przypadku partycypacji gminy</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			na jego miejsce . Taka możliwość dałaby większą swobodę w racjonalnym gospodarowaniu, będącymi w dyspozycji gminy, lokalami.	podnoszone kwestie powinny być zatem rozstrzygane na podstawie zawartych umów.
49.	art. 33dk	BGK	Różnicowanie warunków dopuszczenia opcji najmu instytucjonalnego z dojściem do własności w zależności od wielkości miasta może spowodować uzasadnione zarzuty o nierówne traktowanie najemców, a nawet niekonstytucyjność zapisów. Niezależnie od wielkości miasta najemcami są osoby o umiarkowanych, ustawowo limitowanych dochodach.	<p><b>Wyjaśnienia do uwagi</b></p> <p>Projekt daje najemcy możliwość wystąpienia z wnioskiem o zmianę dotychczasowej umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności uwzględniającej rozliczenie partycypacji. Jeżeli lokal mieszkalny położony jest poza obszarem miasta będącego siedzibą wojewody lub sejmiku województwa albo miasta na prawach powiatu liczącego powyżej 100 tys. mieszkańców, wówczas najemca musi legitymować się wniesioną partycypacją w wysokości nie niższej niż 20% kosztów budowy tego lokalu. Natomiast w przypadku lokalu wybudowanego w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego zlokalizowanego w obszarze miasta będącego siedzibą wojewody lub sejmiku województwa albo miasta na prawach powiatu liczącego powyżej 100 tys. mieszkańców - najemca musi legitymować się wniesioną partycypacją w wysokości nie niższej niż 25% kosztów budowy tego lokalu.</p> <p>Przy czym przepisy dopuszczają, aby statut tbs mógł przewidywać niższą wysokość partycypacji uprawniającej do wystąpienia z wnioskiem.</p> <p>Tym samym, w ocenie projektodawcy projekt przepisów uwzględnia zasady równego traktowania, uwzględniając jednak różną sytuację finansową najemców lokali zrealizowanych w ramach przedsięwzięć zlokalizowanych w większych i mniejszych miastach, co jest ściśle związane z lokalnymi warunkami zatrudnienia.</p>
50.	art. 33dk	UMP	W obu punktach jest powyżej 100 tys. mieszkańców	<p><b>Wyjaśnienie do uwagi</b></p> <p>Punkt 1) dotyczy lokalu wybudowanego poza obszarem miasta będącego siedzibą wojewody lub sejmiku województwa albo miasta na prawach powiatu liczącego</p>



Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
				powyżej 100 tys. mieszkańców, zaś punkt 2) dotyczy lokalu wybudowanego w tym obszarze
51.	art. 33dk ust. 1 i ust. 2	Stowarzyszenie Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej	Oba ustępy zawierają sformułowanie: miasta na prawach powiatu liczącego powyżej 100 tys. Mieszkańców. W jednym powinno być poniżej , w drugim powyżej	<b>Wyjaśnienia do uwagi</b> Punkt 1) dotyczy lokalu wybudowanego poza obszarem miasta będącego siedzibą wojewody lub sejmiku województwa albo miasta na prawach powiatu liczącego powyżej 100 tys. mieszkańców, zaś punkt 2) dotyczy lokalu wybudowanego w tym obszarze
52.	art.33dl. ust.3	Stowarzyszenie Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej	W przypadku umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności powinna być brana pod uwagę cena rynkowa lokalu i udział partycypacji w kosztach budowy, a nie jak podano <b>w uzasadnieniu</b> pkt. 3d str.8 rozliczenie wg ceny opartej na kosztach budowy	<b>Wyjaśnienia do uwagi</b> Zgodnie z projektowanym przepisem art. 33dl ust. 3 jedną ze składowych wzoru wartości rynkowej lokalu jest udział kwoty partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego. Sformułowanie zawarte w uzasadnieniu ma na celu ujęcie sposobu liczenia ceny rynkowej lokalu.
53.	Pkt. 9 Art.33dl. ust.3	Polska Izba Gospodarcza Towarzystw Budownictwa Społecznego	W przypadku umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności powinna być brana pod uwagę cena rynkowa lokalu i udział partycypacji w kosztach budowy, a nie jak podano <b>w uzasadnieniu</b> pkt. 3d str.8 rozliczenie wg ceny opartej na kosztach budowy. Izba wnosi o zmianę proponowanej zmiany w projekcie art. 33dl ust.3, poprzez ustalenie ceny mieszkania na poziomie ceny rynkowej i usunięcie limitu i wzoru, jak poniżej:  <i>„3.przypadku zmiany umowy najmu na umowę najmu instytucjonalnego z dojściem do własności cenę lokalu mieszkalnego stanowi wartość rynkowa tego lokalu ustalona zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65 i 284)”</i>  Zawracamy uwagę, że treść z projektu zmian art. 33dl ust.3 jest niespójna ze zmienionymi zasadami rozdziału 4 ustawy (zasady wyodrębniania lokali mieszkalnych na własność)– art. 33f ust.1d, który mówi, że „w przypadku podjęcia decyzji o wyodrębnieniu na własność lokalu mieszkalnego przeniesienie własności tego lokalu na najemcę następuje w drodze	<b>Wyjaśnienia do uwagi</b> Zgodnie z projektowanym przepisem art. 33dl ust. 3 jedną ze składowych wzoru wartości rynkowej lokalu jest udział kwoty partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego. Sformułowanie zawarte w uzasadnieniu ma na celu ujęcie sposobu liczenia ceny rynkowej lokalu.

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			sprzedaży. Cena lokalu nie może być niższa niż jego wartość rynkowa ustalona zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.” Nie ma więc racjonalnego powodu aby dla umów najmu instytucjonalnego tworzyć odrębne przepisy. Cena mieszkania powinna zostać określona w wysokości rynkowej ( <i>bez ograniczeń</i> ).	
54.	art. 33dl ust. 3	BGK	W ocenie BGK ograniczenie ceny sprzedaży lokalu na bazie zwaloryzowanej partycypacji nie jest prawidłowym podejściem. Partycypacja dotyczy kosztów budowy lokalu, więc przy takim podejściu cena sprzedaży nie może być wyższa niż zwaloryzowane koszty.	<p><b><u>Wyjaśnienia do uwagi</u></b></p> <p>W ocenie projektodawcy zasadnym jest ograniczenie ceny lokalu mieszkalnego w przypadku zawarcia umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności mając na względzie faktycznie poniesione przez TBS koszty budowy. Tej formy dojścia do własności nie należy utożsamiać z „jednorazowym” wykupem lokalu od TBS, które może nastąpić jeszcze przed spłatą kredytu zaciągniętego w BGK na budowę. Umowa najmu instytucjonalnego będzie mogła być zawarta dopiero po spłacie ww. kredytu, a tym samym nie będzie już musiała zapewnić TBS pokrycia wszelkich kosztów związanych z jego finansowaniem.</p>
55.	art. 33dł	BGK	W ocenie BGK zapisy są nieprecyzyjne. Nie ma jasności np. co do zwrotu umorzenia, a tym bardziej tzw. „nadwyżki rynkowej”.	<p><b><u>Wyjaśnienia do uwagi</u></b></p> <p>„W zakresie nieuregulowanym przepisami niniejszego oddziału do ustanowienia odrębnej własności lokalu na skutek zmiany umowy najmu na umowę najmu instytucjonalnego z dojściem do własności uwzględniającą rozliczenie partycypacji, stosuje się przepisy rozdziału 4b.”.</p> <p>W projektowanym oddziale 4 rozdziale 4aa zawarte są przepisy mówiące o cenie lokali mieszkalnego, tak więc kwestie finansowe dotyczące wzajemnego rozliczenia pomiędzy najemcą a tbs są uregulowane. Pozostałe przepisy stosuje się (o ile zajdzie taka konieczność) odpowiednio.</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
56.	art. 33e ust. 2	BGK	<p>Rozdział 4b ustawy dotyczy wyodrębniania na własność lokali. W związku z tym proponujemy, aby przepisy w nim zawarte odnosiły się do lokali, a nie do osób. Dodatkowo taka konstrukcja, nieodbiegająca zasadniczo od dotychczasowego brzmienia pozwoli utrzymać prezentowane dotychczas stanowisko, iż lokale wybudowane bez udziału partycypacji nie podlegają wyodrębnieniu na własność.</p> <p>Proponujemy pozostawienie treści ust. 2 w dotychczasowym brzmieniu z dodaniem 5-letniego okresu trwania umowy, tj.:</p> <p>„2. Przeniesienie własności lokalu mieszkalnego przez товариство budownictwa społecznego może nastąpić wyłącznie na rzecz osoby fizycznej, będącej jednocześnie najemcą lokalu mieszkalnego i stroną umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy tego lokalu przez okres co najmniej 5 lat.”</p>	<p><b><u>Wyjaśnienie do uwagi</u></b></p> <p>Proponowane brzmienie przepisów dotyczy jak najbardziej lokali mieszkalnych, jednocześnie wskazując na czyją rzecz przedmiotowe lokale mogą być wyodrębnianie – wyłącznie na rzecz osób fizycznych będących przez co najmniej 5 lat stronami obowiązującej umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy wynajmowanego przez nie lokalu.</p> <p>Mając jednak na uwadze wątpliwości Banku zostaną one wzięte pod uwagę w ramach prac komisji prawniczej, które będzie analizowała projekt pod względem legislacyjnym po zatwierdzeniu projektu przez Stały Komitet Rady Ministrów.</p>
57.	art.33e ust.2 oraz art.33f ust.1a	Stowarzyszenie Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej	<p>Warunki na jakich najemca może wystąpić do товариства z wnioskiem o przeniesienie na niego własności lokalu mieszkalnego ;zbyt krótki okres. Propozycja – konieczność spełnienia dwóch warunków: 1)upływ 10 lat od dnia, w którym wydano pozwolenie na użytkowanie tego lokalu. 2) możliwości wykupu powinny mieć wyłącznie osoby fizyczne, będące przez co najmniej 10 lat stroną obowiązującej umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy wynajmowanego lokalu mieszkalnego. Konieczność doprecyzowania warunków na jakich powstanie wspólnota mieszkaniowa, gdzie głosy zostaną rozdzielone pomiędzy właścicieli zgodnie z udziałem powierzchni użytkowej poszczególnych lokali w całkowitej powierzchni użytkowej budynku, a nie wg zasady jeden właściciel- jeden głos. Ponadto przy wyodrębnieniu wspólnoty mieszkaniowej , товариству автоматycznie powinno zostać zagwarantowane prawo zarządzania niniejszą wspólnotą przez okres minimum 15 lat bez możliwości zmiany przed upływem tego terminu. Jednocześnie uzyskane ze sprzedaży po cenie rynkowej środki , pomniejszone o zobowiązania względem Banku Gospodarstwa Krajowego przypadające na</p>	<p><b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b></p> <p>W opinii projektodawcy proponowany okres stanowi rozsądny kompromis między interesami товариств budownictwa społecznego a interesami najemców.</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			<p>dany lokal, powinny pozostawać w towarzystwie, a nie być przekazane do Funduszu Dopłat BGK. Przy obecnym stanie prawnym towarzystwo poświęca jedynie czas na skomplikowaną procedurę, ponosi koszty przeniesienia własności, napotyka na problemy w związku z powstaniem wspólnoty mieszkaniowej, nie mając w tym żadnego interesu.</p>	
58.	<p>Pkt. 9 Art.33e ust.2 oraz Art.33f ust.1a</p>	<p>Polska Izba Gospodarcza Towarzystw Budownictwa Społecznego</p>	<p>W ocenie Izby, warunki na jakich najemca może wystąpić do towarzystwa z wnioskiem o przeniesienie na niego własności lokalu mieszkalnego jest zbyt krótki okres.</p> <p>Izba proponuje konieczność spełnienia dwóch warunków łącznie:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) upływ 10 lat od dnia, w którym wydano pozwolenie na użytkowanie tego lokalu,</li> <li>2) możliwości wykupu powinny mieć wyłącznie osoby fizyczne, będące przez co najmniej 10 lat stroną obowiązującej umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy wynajmowanego lokalu mieszkalnego.</li> </ol> <p>Konieczność doprecyzowania warunków na jakich powstanie wspólnota mieszkaniowa, gdzie głosy zostaną rozdzielone pomiędzy właścicieli zgodnie z udziałem powierzchni użytkowej poszczególnych lokali w całkowitej powierzchni użytkowej budynku, a nie wg zasady jeden właściciel- jeden głos. Ponadto przy wyodrębnieniu wspólnoty mieszkaniowej ,towarzystwu automatycznie powinno zagwarantowane prawo zarządzania niniejszą wspólnotą przez okres minimum 15 lat bez możliwości zmiany przed upływem tego terminu. Jednocześnie uzyskane ze sprzedaży po cenie rynkowej środki , pomniejszone o zobowiązania względem Banku Gospodarstwa Krajowego przypadające na dany lokal, powinny pozostawać w towarzystwie, a nie być przekazane do Funduszu Dopłat BGK. Przy obecnym stanie prawnym towarzystwo poświęca jedynie czas na skomplikowaną procedurę, ponosi koszty przeniesienia własności, napotyka</p>	<p><b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b></p> <p>W opinii projektodawcy proponowany okres stanowi rozsądny kompromis między interesami towarzystw budownictwa społecznego a interesami najemców.</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			na problemy w związku z powstaniem wspólnoty mieszkaniowej, nie mając w tym żadnego interesu.	
59.	art. 33e lit. b	UMP	Opiniujemy negatywnie uchylenie ust. 4, proponujemy pozostawienie dotychczasowego tekstu. „ <i>Decyzję o wyodrębnieniu na własność lokalu mieszkalnego podejmuje zgromadzenie wspólników, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie.</i> ”- zgoda	<b>Wyjaśnienia do uwagi</b> Regulacje zawarte w dotychczasowym ust. 4 znalazły się art. 33f ust. 1c.
60.	art. 33f ust. 2	BGK	W naszej ocenie potrzebne jest doprecyzowane, koszty jakiego operatu będzie pokrywał wykupujący. TBS musi złożyć dwa operaty – jeden określający wartość nieruchomości po wyodrębnieniu nabywanego lokalu i drugi określający wartość rynkową lokalu wyodrębnianego. Zakładamy, że chodzi o operat dot. lokalu. W związku z tym sugerujemy zastąpienie w art. 33f ust. 2 wyrazu „nieruchomości” wyrazem „lokalu”.	<b>Wyjaśnienia do uwagi</b> W tym przepisie chodzi tak jak dotychczas o wycenę wyodrębnianego lokalu.
61.	art. 33f ust. 2 i 3	BGK	Z doświadczenia przy obsłudze kredytów PIB/b. KFM wiemy, że Kredytobiorcy, nawet wiele lat po zakończeniu przedsięwzięcia dokonują zmian w nieruchomości, w wyniku których (np. na skutek adaptacji części wspólnych budynku) powstają nowe lokale mieszkalne bądź zwiększana jest powierzchnia dotychczasowych mieszkań. Zdarza się, że nowe lokale lub powierzchnie za zgodą Kredytobiorcy są włączane na mocy aneksu do umowy kredytu do kredytowanego zasobu. W związku z powyższym, analogicznie do zmienionego brzmienia ust. 1 w art. 33e proponujemy następujące brzmienie ust. 2 i 3 w art. 33f:  „2. Cena sprzedaży lokalu mieszkalnego powinna uwzględniać pokrycie wszystkich zobowiązań przypadających na ten lokal, w tym spłatę odpowiedniej części zadłużenia kredytowego towarzystwa wraz z odsetkami i koszty wyceny nieruchomości, a w przypadku lokalu mieszkalnego współfinansowanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego kredytem udzielonym na podstawie wniosku złożonego do dnia 30 września 2009 r. także spłatę przypadającej na ten lokal mieszkalny części umorzenia kredytu w kwocie nominalnej.	<b>Wyjaśnienia do uwagi</b> Ustawa już w tytule rozdziału, jak również ust. 1 w art.33e (dotychczasowy i projektowany) posługuje się sformułowaniem: „lokale mieszkalne wybudowane przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego...”. W przypadku wystąpienia sytuacji, o której pisze w uwadze BGK można dokonać odpowiedniej interpretacji przepisu, tak aby proces wyodrębnień przebiegał w oparciu o zaistniały stan faktyczny.

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			3. Na wniosek towarzystwa Bank Gospodarstwa Krajowego, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wniosku, ustala wysokość zadłużenia przypadającego na wyodrębniony na własność lokal z tytułu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego kredytu, a w przypadku lokalu mieszkalnego współfinansowanego udzielonym przez Bank Gospodarstwa Krajowego kredytem na podstawie wniosku złożonego do dnia 30 września 2009 r. także wysokość przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu.”.	
62.	art. 33k	BGK	W dotychczasowych przepisach zasady dot. wyodrębnień mieszkań spółdzielczych lokatorskich dla b. KFM nie zostały szczegółowo uregulowane (Bank opiera się na interpretacjach Ministerstwa). W obecnie proponowanym brzmieniu również pominięto tryb wyodrębniania dla tego typu mieszkań sfinansowanych kredytami SBC.	<p><b><u>Wyjaśnienia do uwagi/ uwaga częściowo uwzględniona</u></b></p> <p>Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego reguluje <i>ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych</i>. Art. 33k dotyczy natomiast lokali mieszkalnych wybudowanych na wynajem przez spółdzielnie mieszkaniowe lub spółki gminne przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego albo kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosku złożonego do dnia 30 września 2009 r.</p> <p>Zamiast wyłącznie uchylecia art. 15 e ust. 2 ustawy o niektórych formach oraz przepisu art. 12<sup>3</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a tym samym umożliwienia wyodrębniania na własność lokali wybudowanych przy wykorzystaniu finansowego zwrotnego bez żadnych ograniczeń, proponuje się nowe brzmienie tego przepisu oraz wskazanie, że nabycie lokalu będzie możliwe po upływie 5 lat od dnia oddania budynku do użytkowania, a decyzję w tym zakresie podejmie zarząd spółdzielni</p>
Art. 5 projektu ustawy w zakresie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych				
63.	art. 12 <sup>3</sup>	BGK	Usunięcie art. 12 <sup>3</sup> w naszej ocenie nie jest wystarczające dla uregulowania procesu wyodrębniania mieszkań spółdzielczych lokatorskich. Potwierdzają to nasze doświadczenia przy obsłudze portfela zlikwidowanego KFM.	<p><b><u>Wyjaśnienia do uwagi</u></b></p> <p>Tylko w tym miejscu w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych jest mowa o zakazie wyodrębniania mieszkań spółdzielczych lokatorskich, tym samym usunięcie tego przepisu spowoduje, że do wyodrębniania tych lokali</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
				będą miały zastosowanie odpowiednie przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisy usm odpowiednio doprecyzowane.
64.	art. 12 <sup>3</sup>	Katowicka SM	<p>Przepis generalnie jest oczywiście niekorzystny dla spółdzielni mieszkaniowych, gdyż poszerza katalog przypadków, gdy dopuszczalne jest wyodrębnienie lokalu. Jednak wpływ proponowanych zmian na daną spółdzielnię mieszkaniową zależy od sposobu finansowania inwestycji, tj. od tego, czy używa się do tego środków zwrotnych z BGK. Jeżeli tych środków dana spółdzielnia nie korzysta, to wyżej opisana zmiana przepisu nie ma dla niej większego znaczenia.</p> <p>Natomiast oceniając to z punktu widzenia wspierania mieszkalnictwa, jest to bardzo niekorzystne rozwiązanie, gdyż spółdzielnie mieszkaniowe mogą zaprzestać realizowania inwestycji z udziałem finansowania zwrotnego z BGK. Czyli skutek będzie odwrotny od tego, którego można by się domyślać z tytułu ustawy (wspieranie rozwoju mieszkalnictwa).</p>	<p><b>Uwaga częściowo uwzględniona</b></p> <p>W art. 5 projektu ustawy proponuje się uchylenie art. 12<sup>3</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, dalej u.s.m. W efekcie powyższego, możliwe będzie ustanawianie odrębnej własności dla ww. kategorii lokali wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego. Jednakże, aby nie obligować spółdzielni do przenoszenia własności takich lokali bez żadnych ograniczeń proponuje się zarazem dodanie art. 9<sup>2</sup> u.s.m., który wskazywać będzie, że przeniesienie własności lokalu na rzecz osoby, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo, do którym mowa w art. 9<sup>1</sup> u.s.m., będzie mogło nastąpić po upływie pięciu lat od dnia oddania budynku do użytkowania. Zakłada się zarazem, że decyzja o tym, czy w danej nieruchomości będzie możliwość ustanawiania odrębnej własności takich lokali należeć będzie do samych członków spółdzielni, tj. walnego zgromadzenia. Niezbędnym jest jednocześnie dodanie w art. 54<sup>2</sup> u.s.m. zastrzeżenia, że tylko w odniesieniu do lokali wybudowanych w ramach finansowania zwrotnego walne zgromadzenie będzie mogło decydować o tym, czy podlegać będą one zbywaniu.</p>
65.	-	Polska Izba Inżynierów Budownictwa	W wyniku zmiany art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, wprowadzonej ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2017 r. poz. 1596), polegającej na odesłaniu do art. 22 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali - ograniczono zakres sprawowanego przez spółdzielnie mieszkaniowe zarządu jedynie do zarządu zwykłego.	Uwaga poza zakresem procedowanego projektu. Jednakże w MR trwają prace nad projektem ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w ramach których problem zarządu nieruchomością wspólną będzie analizowany.

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			<p>W efekcie dla uzyskania zgody na lokalizację (budowę nowych lub przebudowę starych) sieci infrastruktury podziemnej, tj. uzyskania prawa dysponowania nieruchomością na cele budowlane, obecnie niezbędne jest uzyskanie zgody większości właścicieli lokali, którzy są jednocześnie współwłaścicielami gruntu.</p> <p>To w znaczący sposób utrudnia, a niekiedy nawet uniemożliwia uzyskanie tych zgód, a tym samym utrudnia realizację budowy infrastruktury, w tym realizację programu „Czyste powietrze” w zakresie np. budowy osiedlowych sieci ciepłowniczych. Zakładane w uzasadnieniu do projektu ustawy instrumenty dotyczące wsparcia budownictwa komunalnego i społecznego budownictwa czynszowego, a także poprawa dostępności mieszkań poprzez pobudzenie nowych inwestycji mieszkaniowych - nie uwzględniają faktu, iż dla budowy i funkcjonowania ww. budownictwa mieszkaniowego niezbędne jest zapewnienie odpowiedniej infrastruktury.</p> <p><b>W związku z powyższym proponujemy w ramach niniejszego projektu ustawy zmianę art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zmierzającą do ułatwienia uzyskiwania prawa dysponowania nieruchomością na cele budowlane na potrzeby budowy infrastruktury, o której mowa w art. 6 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami na terenach spółdzielni mieszkaniowych, poprzez umożliwienie udzielania tego prawa przez zarząd spółdzielni mieszkaniowej.</b></p>	
Art. 6 projektu ustawy w zakresie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych				
66.	Art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o dodatkach mieszkaniowych (UDM)	Fundacja Habitat for Humanity Poland	<p>Proponujemy nadanie brzmienia:</p> <p><i>najemcom oraz podnajemcom lokali mieszkalnych lub części lokali mieszkalnych</i></p> <p><u>Uzasadnienie:</u></p>	<p><b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b></p> <p>Przepisy ustawy o dodatkach mieszkaniowych już dziś dopuszczają taką możliwość</p>



Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			<p>Uzasadnieniem dla tej zmiany jest potrzeba uregulowania możliwości ubiegania się o dodatek mieszkaniowy przez osoby (gospodarstwa domowe), które nie zajmują samodzielnie całego lokalu mieszkalnego. Jest to częsta sytuacja na rynku najmu, że osoby (np. studenci, pracownicy sezonowi) wynajmują jedynie pokoje w większych lokalach mieszkalnych.</p> <p>Wydaje się również, że intencją ustawodawcy wyrażoną w projektowanym art. 5 ust. 4b UDM jest dopuszczenie ubiegania się o dodatek mieszkaniowy przez osoby wynajmujące jedynie pokój (część lokalu mieszkalnego). Dlatego postulujemy wprowadzenie zmiany w art. 2 ust. 2 pkt. 1.</p> <p>Szerzej uzasadnienie zostało opisane w uwadze do art. 4 (Lp. 11 poniżej).</p>	
67.	Art. 2 ust. 2 pkt. 1 UDM	Fundacja Habitat for Humanity Poland	<p>Proponujemy nadać treść:  <i>„przysługuje w związku z zamieszkiwaniem albo zajmowaniem jednego lokalu mieszkalnego lub części lokalu mieszkalnego;</i></p> <p><u>Uzasadnienie:</u>  Uzasadnienie dla tej zmiany jest tożsame z uzasadnieniem przedstawionym do uwagi do art. 2 ust. 1 pkt 1 UDM (Lp. 7 powyżej).</p>	<p><b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b></p> <p>Przepisy ustawy o dodatkach mieszkaniowych już dziś dopuszczają taką możliwość</p>
68.	art. 2 ust. 2 pkt 2	UMP	<p>zmienianej ustawy – niejasne sformułowanie: „<b>dodatek mieszkaniowy może przysługiwać na więcej niż jednej podstawie prawnej</b>, wskazanej w ust. 1” – prośba o doprecyzowanie i/lub komentarz</p>	<p><b><u>Uwaga uwzględniona</u></b></p>
69.	art. 2 ust. 3 pkt 5	UMP	<p>zmienianej ustawy – czy tylko zakład karny, czy również areszt śledczy</p>	<p><b><u>Wyjaśnienie</u></b> – projekt wymienia jedynie zakład karny. Pobyt w areszcie śledczym ma charakter tymczasowy, krótkoterminowy, zatem trudno uznać, że osoba przebywająca chwilowo w areszcie przestała być członkiem gospodarstwa domowego.</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
70.	art. 3 ust. 1 ustawy zmienianej	UMP	<p>– na podstawie analizy aktualnych danych (kwoty najniższej emerytury oraz przeciętnego wynagrodzenia w IV kwartale 2019 r.) stwierdzić można, że <b>gospodarstwa domowe</b> korzystające z pomocy w formie dodatku mieszkaniowego po zmianie obowiązującego kryterium (nowa definicja dochodu i inne wskaźniki) na dzień dzisiejszy otrzymałyby pomoc na dotychczasowym (lub – zbliżonym) poziomie</p> <p>[na dzień dzisiejszy kryteria dochodowe przedstawiałyby się następująco:</p> <p>1.osobowe gospodarstwo domowe – odpowiednio: 2.100,00 zł netto (bez podatku) / obecnie: 2.100,00 zł (z podatkiem),</p> <p>wielooosobowe gospodarstwo domowe – odpowiednio: 1.559,57 zł/osobę netto (bez podatku) / obecnie: 1.500,00 zł/osobę (z podatkiem)],</p> <p>jednak</p> <p><b>różna dynamika wzrostu dochodów: emerytur</b> (w tym – najniższej) i <b>przeciętnego wynagrodzenia</b> w kwartałach w przyszłości <b>może spowodować zwiększenie liczby uprawnionych do otrzymania dodatku mieszkaniowego oraz przyznawanych kwot</b> (co będzie wymagało od gmin zabezpieczenia większych środków)</p>	<p><b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b></p> <p>Wskaźnik przeciętnego wynagrodzenia jest zdecydowanie bardziej adekwatnym sposobem na waloryzację progę dochodowego w systemie dodatków mieszkaniowych niż wskaźnik najniższej emerytury. Przeciętne wynagrodzenie ulega zmianie co do zasady proporcjonalnie do rozwoju gospodarczego. Dlatego próg dochodowy w systemie dodatków mieszkaniowych, określający maksymalne możliwe dochody (m.in. wynagrodzenie z pracy) wnioskodawcy otrzymującego dodatek mieszkaniowy, winien być skorelowany ze zmianami przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce.</p> <p>Ponadto należy zauważyć, że koszty utrzymania mieszkań co do zasady ulegają zmianom w podobnej skali, jak zmiany wynagrodzeń w gospodarce. Proporcjonalnie do zmiany wynagrodzeń również ulegają zmianie dochody gmin, z których finansowany jest system dodatków mieszkaniowych. Należy przypomnieć, że w przyszłości gdy obsługa systemu dodatków mieszkaniowych stała się zadaniem własnym gmin, gminy otrzymały odpowiedni udział w podatkach. Wpływy gmin z podatków są bez wątpienia bardziej skorelowane z wysokością przeciętnego wynagrodzenia niż z wysokością najniższej emerytury.</p>
71.	Art. 3 ust. 1 pkt 1 – 2 UDM	Fundacja Habitat for Humanity Poland	<p>Proponujemy podwyższenie kryterium dochodowego poprzez nadanie następującego brzmienia:</p> <p>„1) w gospodarstwie jednoosobowym – 50%,</p> <p>2) w gospodarstwie wielooosobowym – 40%</p> <p>[...]”</p> <p><u>Uzasadnienie:</u></p> <p>W projekcie zakłada się zmianę definicji dochodu poprzez odwołanie się do definicji z ustawy o świadczeniach rodzinnych oraz odwołanie się do przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej. Zgadzaamy się ze słusznym</p>	<p><b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b></p> <p>Przyjęte kryteria dochodowe zapewnią, że osoby, które dotychczas spełniały kryterium dochodowe uprawniające do otrzymywania dodatku mieszkaniowego, po zmianie definicji dalej będą go otrzymywały.</p> <p>Pomoc z uwagi na ograniczone zasoby finansów publicznych jest kierowana do osób najbardziej potrzebujących. Podwyższenie progów dochodowych do proponowanego poziomu spowodowałoby znaczny wzrost wydatków gmin na sfinansowanie systemu dodatków mieszkaniowych.</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			<p>kierunkiem ujednoczenia definicji dochodu oraz odwoływaniem się do przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, które wydaje się być bardziej miarodajne niż wysokość najniższej emerytury.</p> <p>Jednakże, przy przyjęciu progów założonych w projekcie, kryterium dochodowe uprawniające do otrzymania dodatku mieszkaniowego jest niemal tożsame (a nawet niższe w porównaniu) z dotychczas obowiązującym (175% i 125% najniższej emerytury). Postulujemy zatem, aby podnieść progi uprawiające do uzyskania dodatków mieszkaniowych – odpowiednio do 50% i 40% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej.</p> <p>Po pierwsze, istnieje znaczące ryzyko związane z niższą dynamiką wzrostu przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w najbliższych kwartałach (dane GUS; prognozy ekonomistów związane z długofalowymi konsekwencjami sytuacji epidemiologicznej dla gospodarki) lub nawet obniżeniem się średniego wynagrodzenia.</p> <p>Uważamy, że przyjęcie zaproponowanych przez ustawodawcę kryteriów – odpowiednio 40% i 30% - może wpłynąć na znaczne ograniczenia w dostępie do dodatku mieszkaniowego wielu gospodarstw domowych, które są zagrożone bezrobociem, obniżeniem dochodów i wykluczeniem mieszkaniowym.</p> <p>Po drugie, z dokonanej kalkulacji wynika, że zaproponowany w projekcie próg dochodowy dla gospodarstw jednoosobowych jest poniżej minimalnego wynagrodzenia. Co do zasady niewiele osób będzie mogło więc skorzystać z dodatków przy tak określonym kryterium dochodowym. Ponadto, wielu najemców będzie spełniało to kryterium jedynie przejściowo. Postulujemy takie określenie progów, aby osoby uzyskujące minimalne wynagrodzenie kwalifikowały się do dodatku mieszkaniowego.</p>	<p>Trzeba pamiętać, że wypłata dodatków mieszkaniowych jest zadaniem własnym gmin, co oznacza że każda zmiana przepisów skutkująca wzrostem wydatków gmina na ten cel wymaga odpowiedniego zwiększenia dochodów gmin (art. 167 Konstytucji).</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			<p>Po trzecie, zwracamy uwagę na dotychczasowy kierunek zmian, jakim było dążenie do osiągnięcia minimalnego wynagrodzenia na poziomie średniego wynagrodzenia w gospodarce. Przyjęcie postulowanych progów dochodowych będzie zbieżne z tym kierunkiem.</p> <p>Ponadto zwracamy uwagę na konieczność zmian przepisów przejściowych i wejście w życie zmiany kryteriów dochodowych już w 2020 roku, aby osoby ubiegające się o dopłatę do dodatku mieszkaniowego (o której mowa w art. 13 projektu ustawy) mogły skorzystać z nowych kryteriów i zasad przyznawania dodatków mieszkaniowych.</p>	
72.	Art. 3 ust. 3b UDM	Fundacja Habitat for Humanity Poland	<p>Proponujemy dodanie ust.3b w brzmieniu:</p> <p><i>„3b. do dochodu osoby starającej się o dodatek mieszkaniowy nie wlicza się pomocy finansowej przyznanej członkom gospodarstwa domowego w związku z epidemią COVID-19, w szczególności na podstawie ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. poz. 374, 567, 568 i ...).”</i></p> <p><u>Uzasadnienie:</u></p> <p>Uważamy, że niezbędne jest jasne wskazanie, że pomoc finansowa przyznana w związku ze stanem epidemii (np. udzielona bezzwrotna pożyczka lub zwolnienie z obowiązku uiszczenia składek na ZUS) nie będzie wliczana do dochodu wnioskodawcy.</p> <p>Uważamy, że wcześniejsza pomoc finansowa udzielona przez państwo gospodarstwu domowemu starającemu się o dodatek mieszkaniowy z tytułu pogorszenia sytuacji finansowej i zawodowej w związku z epidemią COVID-19 nie powinna być wliczana do dochodu tego gospodarstwa domowego. Jest to sytuacja niezawiniona przez odbiorców tej pomocy</p>	<p><b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b></p> <p>Dopłata do dodatku mieszkaniowego, przewidziana w projekcie, stanowi powiększenie dodatku mieszkaniowego. Innymi słowy jest to jedno świadczenie, tj. dodatek mieszkaniowy, tyle że w powiększonej kwocie. Natomiast zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o dodatkach mieszkaniowych, świadczenie w postaci dodatku mieszkaniowego już teraz nie jest wliczane do dochodu (art. 3 ust. 3 ustawy). Podsumowując, nie ma potrzeby wprowadzania proponowanej zmiany.</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			<p>(np. samozatrudnieni, osoby, które były zatrudnione na umowy cywilnoprawne, osoby na tzw. postojowym).</p> <p>Ponadto, w większości przypadków jest to pomoc jednorazowa, zatem nie budująca w dłuższej perspektywie względnej choćby stabilności finansowej gospodarstwa domowego.</p>	
73.	Art. 4 UDM	Fundacja Habitat for Humanity Poland	<p>Proponujemy nadać następujące brzmienie:</p> <p><i>„Przez gospodarstwo domowe rozumie się gospodarstwo prowadzone przez osobę ubiegającą się o przyznanie dodatku mieszkaniowego, samodzielnie zajmującą lokal mieszkalny lub część lokalu mieszkalnego albo gospodarstwo prowadzone przez tę osobę wspólnie z małżonkiem albo inną osobą niespokrewnioną i innymi osobami stale z nią zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu lub części lokalu wywodzą z prawa tej osoby. Do członków gospodarstwa domowego nie wlicza się osób przebywających w instytucjach, o których mowa w art. 2 ust. 3 ustawy.”;</i></p> <p><u>Uzasadnienie:</u></p> <p>Po pierwsze w definicji gospodarstwa domowego nie ma jednoznacznego wskazania, że gospodarstwo domowe może zajmować część lokalu mieszkalnego.</p> <p>Doprecyzowanie definicji gospodarstwa domowego poprzez wskazanie wprost, że możliwe jest zajmowanie przez gospodarstwo domowe części lokalu jest uzasadnione nie tylko realiami i skalą występowania takiego zjawiska na prywatnym rynku najmu (np. wynajmowanie jednego mieszkania przez kilku studentów prowadzących osobne gospodarstwa domowe, samotne matki, pracowników firm), ale również intencją ustawodawcy wyrażoną w projektowanej treści art. 5 ust. 4b UDM.</p> <p>W dodanym art. 5 ust. 4b uregulowano kwestię możliwości zaliczania wydatków ponoszonych za lokal mieszkalny</p>	<p><b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b></p> <p>Przepisy ustawy o dodatkach mieszkaniowych już dziś dopuszczają możliwość, że może być kilka gospodarstw domowych w jednym lokalu. Nie ma potrzeby wprowadzania zaproponowanej zmiany.</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			<p>zajmowany przez wnioskodawcę proporcjonalnie w stosunku do powierzchni zajmowanego mieszkania. Rozumiemy, że intencją tej zmiany było właśnie dopuszczenie możliwości ubiegania się o dodatki mieszkaniowe osób zajmujących jedynie część lokalu mieszkalnego.</p> <p>Po drugie definicja gospodarstwa domowego w obowiązującym brzmieniu nie wskazuje w sposób jednoznaczny, że jedno gospodarstwo domowe mogą tworzyć również osoby ze sobą niespokrewnione np. żyjące w związku nieformalnym. Uważamy, że doprecyzowanie definicji gospodarstwa domowego w tej kwestii będzie adekwatne i spójne z realiami życia społecznego oraz wyeliminuje ewentualne spory interpretacyjne.</p> <p>Zatem niezbędne jest doprecyzowanie definicji gospodarstwa domowego zarówno w zakresie (i) możliwości zajmowania przez jedno gospodarstwo domowe części lokalu mieszkalnego, jak i (ii) możliwości tworzenia gospodarstwa domowego przez niespokrewnione osoby niebędące małżonkami. Pozwoli to wyeliminować wątpliwości najemców lub podnajemców oraz wątpliwości urzędników rozpatrujących wnioski o dodatki mieszkaniowe, a także będzie skutkowało zwiększeniem spójności przepisów UDM.</p>	
74.	Art. 5 ust. 1 UDM	Fundacja Habitat for Humanity Poland	<p>Proponujemy zmianę treści punktów 1 – 6 w art. 5 ust. 1 UDM poprzez nadanie im brzmienia:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 35 m<sup>2</sup> – dla 1 osoby;</li> <li>2) 45 m<sup>2</sup> – dla 2 osób;</li> <li>3) 50 m<sup>2</sup> – dla 3 osób;</li> <li>4) 65 m<sup>2</sup> – dla 4 osób;</li> <li>5) 75 m<sup>2</sup> – dla 5 osób;</li> <li>6) 80 m<sup>2</sup> – dla 6 osób, a w razie zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym większej liczby osób dla każdej kolejnej osoby zwiększa się normatywną powierzchnię tego lokalu o 5 m<sup>2</sup>.</li> </ol>	<p><b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b></p> <p>Pomoc z uwagi na ograniczone zasoby finansów publicznych jest kierowana do osób najbardziej potrzebujących. Podwyższenie dopuszczalnej powierzchni mieszkań do proponowanego poziomu spowodowałoby znaczny wzrost wydatków gmin na sfinansowanie systemu dodatków mieszkaniowych.</p> <p>Trzeba pamiętać, że wypłata dodatków mieszkaniowych jest zadaniem własnym gmin, co oznacza że każda zmiana przepisów skutkująca wzrostem wydatków gmina na ten cel wymaga odpowiedniego zwiększenia dochodów gmin (art. 167 Konstytucji).</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			<p><u>Uzasadnienie:</u></p> <p>Proponujemy zwiększenie kryterium metrażowego uprawniającego do starania się o dodatek mieszkaniowy dla gospodarstw domowych większych niż jednoosobowe. Ma to szczególne znaczenie dla najemców na rynku prywatnym i w nowszym budownictwie (w którym rzadko już w tej chwili spotyka się sytuację, gdy udział powierzchni pokoi i kuchni w powierzchni użytkowej lokalu nie przekracza 60%, a to stanowi wyłączną podstawę do zwiększenia kryterium metrażowego dla gospodarstwa domowego). Obecnie obowiązujące w UDM kryteria metrażowe znacznie odbiegają od standardu metrażowego mieszkań dostępnych na rynku prywatnym. Rozumiemy, że celem zmian proponowanych w projekcie jest zwiększenie dostępności mieszkań m.in. na prywatnym rynku najmu w standardzie nie odbiegającym od standardów europejskich. Uważamy, że zwiększenie kryterium metrażowego spowoduje, że przepisy UDM będą w bardziej adekwatny sposób odpowiadać realiom prywatnego rynku najmu i potrzebom wieloosobowych gospodarstw domowych.</p> <p>W dłuższej perspektywie przyjęte rozwiązania przyczynią się do objęcia dodatkem mieszkaniowym najemców lub podnajemców korzystających z najmu na rynku prywatnym i zwiększą możliwości najmu w godnych warunkach. Proponowana zmiana jest spójna z polityką mieszkaniową oraz prorodzinną i wspierania rodzin wielodzietnych przez administracją publiczną.</p> <p>Por. też uwaga ogólna nr lp. 41 poniżej w zakresie ogólnego postulowanego kierunku zmian.</p>	<p>Należy dodać, że ustawa dopuszcza przekroczenie przez powierzchnię lokali wskazanych progów maksymalnie o 30% (a w wyjątkowych przypadkach – nawet o 50%), zatem osoby zamieszkujące w nieco większych lokalach nie są automatycznie pozbawione dodatku mieszkaniowego.</p> <p>Warto podkreślić, że osoby nie będące w stanie utrzymać lokalu powinny dążyć do przeprowadzki do mieszkania mniejszego, bardziej adekwatnego do ich możliwości finansowych.</p>
75.	Art. 6 ust. 4 pkt. 1 UDM	Fundacja Habitat for Humanity Poland	<p>Proponujemy nadać następujące brzmienie:</p> <p><b>4. Wydatkami, o których mowa w ust. 3, są:</b></p> <p>1) czynsz najmu;</p> <p><u>Uzasadnienie:</u></p>	<p><b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b></p> <p>Uwaga niezrozumiała. Ponadto uwaga wykracza poza zakres zmian objętych projektem.</p> <p>Ustawa w art. 4 ust. 4 pkt 1 mówi o czynszu, zatem niezrozumiała jest propozycja zastąpienia tego punktu</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			<p>Choć w projekcie nie przewiduje się zmiany art. 6 ust. 4 pkt 1 ustawy o dodatkach mieszkaniowych, proponujemy wprowadzić taką zmianę. Pozwoli ona na uelastycznienie dodatków mieszkaniowych i ułatwi korzystanie z nich najemcom lokali mieszkalnych wynajmującym mieszkania na rynku (od prywatnych właścicieli, a nie z zasobów gminy).</p> <p>Zaproponowana zmiana w sposób jednoznaczny wskazywałaby, że dla efektywnego ustalenia wysokości niezbędnego dodatku mieszkaniowego w przypadku najmu mieszkania na rynku prywatnym, oprócz opłat uiszczanych na rzecz wspólnoty mieszkaniowej czy spółdzielni (które aktualnie stanowią podstawę obliczania dodatku), wliczany jest również czynsz najmu uiszczany na rzecz właściciela. Dopiero przy uwzględnieniu tych dwóch komponentów możliwe będzie określenie podstawy wydatków ponoszonych na zaspokojenie potrzeby mieszkaniowej, konieczne dla ustalenia wysokości dodatku mieszkaniowego.</p> <p>Uważamy zaproponowaną zmianę i doprecyzowanie pojęcia czynszu za konieczne, przyjmując, że intencją ustawodawcy jest wsparcie najmu na rynku prywatnym jako jednego z kluczowych rozwiązań w zapobieganiu wykluczeniu mieszkaniowemu i bezdomności gospodarstw domowych. Doprecyzowanie w UDM, że dodatek mieszkaniowy (jak również dopłata z tytułu COVID-19 do dodatku mieszkaniowego dla najemców/podnajemców spełniających kryteria) obejmuje wszystkie koszty ponoszone w związku z wynajmem mieszkania (poza opłatami niezależnymi od właściciela) wpłynie pozytywnie na możliwości utrzymania najmu/ podnajmu przez gospodarstwa domowe wynajmujące na rynku prywatnym. Jesteśmy przekonani, że zwiększy to motywację gospodarstw domowych do najmu mieszkań na rynku prywatnym, zapewni podstawowe gwarancje dla najemców/ podnajemców i właścicieli oraz zwiększy skuteczność wsparcia najmu w Polsce.</p>	<p>treścią „czynsz najmu” – zaproponowane brzmienie w praktyce nie zmienia znaczenia przepisu.</p>



Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
76.	Art. 6 ust. 6 UDM	Fundacja Habitat for Humanity Poland	<p>Proponujemy zmianę art. 6 ust. 6 UDM poprzez nadanie brzmienia:</p> <p><i>„Jeżeli osoba ubiegająca się o dodatek mieszkaniowy zamieszkuje w lokalu mieszkalnym lub domu niewchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu gminy, do wydatków przyjmowanych dla celów obliczenia dodatku mieszkaniowego zalicza się:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) <i>czynsz najmu,</i></li> <li>2) <i>pozostałe opłaty związane z wynajmowanym lokalem, o ile nie są wliczone do czynszu najmu</i></li> </ol> <p><i>- do wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę brutto w danym roku określonego w Rozporządzeniu Rady Ministrów.”</i></p> <p><u>Uzasadnienie:</u></p> <p>Postulujemy takie uregulowanie dodatków mieszkaniowych aby stanowiły realne wsparcie dla najemców na rynku prywatnym (poza zasobem mieszkaniowym gminy). Wobec istniejącego deficytu mieszkań w zasobach gminnych (kolejka oczekujących na mieszkania liczy około 150.000 osób) oraz deficytu mieszkań dostępnych, niezbędne jest aktywizowanie mieszkań z rynku prywatnego do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób z tzw. luki czynszowej oraz szerzej – osób, które potrzebują wsparcia w zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych.</p> <p>Dlatego postulujemy zmianę art. 6 ust. 6 UDM, który nie odpowiada realnym stawkom opłat za mieszkanie z tytułu najmu na rynku prywatnym. Ponadto w sposób istotny ogranicza możliwość uzyskania pomocy finansowej adekwatnej do wysokości opłat za mieszkanie najemców, uwzględniających również opłaty wnoszone na rzecz właściciela z tytułu wynajmowanego lokalu / części lokalu (czynsz najmu).</p>	<p><b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b></p> <p>W przypadku stosunku najmu co do zasady najemca powinien uiszczać czynsz oraz tzw. opłaty niezależne od właściciela (głównie media). Przepis musi jednoznacznie wskazywać podstawę do ustalenia wysokości dodatku mieszkaniowego, nie może zatem dopuszczać uwzględniać nieokreślonych opłat „o ile nie są wliczone do czynszu najmu”.</p> <p>Trzeba jednocześnie pamiętać, że wypłata dodatków mieszkaniowych jest zadaniem własnym gmin, co oznacza że każda zmiana przepisów skutkująca wzrostem wydatków gmina na ten cel wymaga odpowiedniego zwiększenia dochodów gmin (art. 167 Konstytucji).</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			Warto rozważyć wprowadzenie pewnych ograniczeń, które definiowałyby zakres świadczonej pomocy w lokalu mieszkalnym lub domu niewchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu gminy, np. poprzez ustalenie górnej granicy dofinansowania do czynszu najmu. Propozycja zakłada odwołanie się do płacy minimalnej w danym roku – jest to jasny i czytelny oraz powszechnie znany punkt odniesienia. Alternatywnie można rozważyć odwołanie się do wskaźnika w postaci czynszu najmu płaconego przez danego najemcę przy określeniu maksymalnej wysokości czynszu, do której dodatek mieszkaniowy może być przyznany. Niemniej jednak wydaje się, że będzie to mniej przejrzyste uregulowanie.	
77.	art.6 pkt 7 lit. b projektu (nowy art. 7 ust. 1d ustawy)	UMP	Rada gminy określa w drodze uchwały wzór wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego oraz wzór deklaracji – wskazane jest uzupełnienie o informację, czy uchwała ta podlega publikacji w dzienniku urzędowym (jest aktem prawa miejscowego), czy nie (gdyż mogą być problemy interpretacyjne i różne stosowanie)	<b><u>Uwaga uwzględniona</u></b> wprowadzono rozwiązanie, zgodnie z którym dodawany art. 7a będzie miał zastosowanie w okresie od dnia następującego po dniu ogłoszenia ustawy do dnia 20 kwietnia 2021r. Tym samym projekt zakłada, że będzie to rozwiązanie przejściowe.
78.	pkt 7 ust. 1) lit. a	UMP	Art. 7 ust. 1 otrzymuje brzmienie: <b>„1. Dodatek mieszkaniowy przyznaje, na wniosek osoby uprawnionej do dodatku mieszkaniowego, wójt, burmistrz lub prezydent miasta, w drodze decyzji administracyjnej. Do wniosku dołącza się deklarację o dochodach gospodarstwa domowego za okres 3 miesiące kalendarzowych poprzedzających dzień złożenia wniosku oraz dokumenty potwierdzające wysokość ponoszonych w tym okresie wydatków związanych z zajmowaniem lokalu mieszkalnego.</b> <b>Do wniosku należy dołączyć również inne dokumenty potwierdzające spełnianie warunków do przyznania lub ustalenia wysokości dodatku mieszkaniowego.</b>	<b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b> Zgodnie z projektowanym art. 7 ust. 13 w celu weryfikacji informacji i danych zawartych we wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego i w deklaracji, o której mowa w ust. 1, oraz w oświadczeniu, o którym mowa w ust. 2, organ może wezwać wnioskodawcę do przekazania dodatkowych dokumentów potwierdzających te informacje i dane, wyznaczając termin nie krótszy niż 14 dni. Organ może odmówić przyznania dodatku mieszkaniowego w przypadku niedostarczenia wskazanych dokumentów w wyznaczonym terminie. Proponowany przepis pozwoli organ orzekającemu w przypadku powzięcia wątpliwości odnośnie do wiarygodności deklaracji wnioskodawcy (m.in. o dochodach), zażądać dokumentów potwierdzających te informacje. Brak dostarczenia tych dokumentów będzie mógł

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			Do ustalenia prawa do dodatku mieszkaniowego oraz jego wysokości niezbędne jest przedłożenie dokumentów przedstawiających m. in. zaświadczenie o dochodach gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy kalendarzowych poprzedzających dzień złożenia wniosku, wysokość ulgi prorodzinnej (zaświadczenie z Urzędu Skarbowego lub oświadczenie), potwierdzenie wysokości otrzymywanych alimentów. Natomiast nie ma w ustawie o dodatkach mieszkaniowych przepisu prawa uprawniającego organ przyznający dodatek do przedłożenia ww. dokumentów.	stanowi podstawę do odmowy przyznania dodatku mieszkaniowego.
79.	Art. 7 UDM, art. 8 ust. 3 i ust. 4 UDM, art. 8a UDM oraz art. 3 ust.5 UDM	Fundacja Habitat for Humanity Poland	<p>Proponujemy uproszczenie procedury starania się o dodatki mieszkaniowe dla najemców lub podnajemców lokali z zasobów publicznych i prywatnych poprzez:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. umożliwianie składania wniosków o dodatek mieszkaniowy w formie elektronicznej (skany papierowych oryginałów) oraz, w sytuacji trudności z uzyskaniem zaświadczeń (np. powierzchnia lokalu mieszkalnego, opłaty, dochody), przyjęcie od wnioskodawców oświadczeń w rygorze odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań (do późniejszej weryfikacji przez Organ, o którym mowa w ust.1);</li> <li>2. samodzielne i przez systemy teleinformatyczne potwierdzanie informacji przez Organ, o którym mowa w ust.1 w instytucjach publicznych w przypadku braków potrzebnych dokumentów i za zgodą wnioskodawców (np. w wojewódzkich i powiatowych urzędach pracy, miejskich zespołach do spraw orzekania o niepełnosprawności, urzędach stanu cywilnego, urzędach skarbowych). W razie potrzeby wyrażenia zgody przez wnioskodawcę na gromadzenie lub przetwarzanie danych osobowych, warto rozważyć zawarcie odpowiedniej rubryki w formularzu wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego;</li> <li>3. doprecyzowanie procedury prowadzenia wywiadu środowiskowego oraz skutków niewyrażenia zgody na wywiad środowiskowy z uzasadnionych przyczyn</li> </ol>	<p>Ad 1 <u>uwaga nieuwzględniona</u> – obecnie przepisy ustawy nie wykluczają składania dokumentów drogą elektroniczną, konieczne jest natomiast posiadanie kwalifikowanego elektronicznego podpisu. Skan pisma jest jedynie kopia, zatem nie może być uznany jako dokument w postępowaniu administracyjnym. Trzeba także pamiętać, że wniosek o dodatek mieszkaniowy jest potwierdzany przez zarządcę budynku, co utrudnia składanie wniosku o dodatek w formie elektronicznej.</p> <p>Ad 2 <u>uwaga częściowo uwzględniona</u> – w projekcie wprowadzono rozwiązanie, zgodnie z którym w celu zweryfikowania informacji i danych zawartych w deklaracji, o której mowa w art. 7 ust. 1, gmina może przetwarzać dane osobowe i informacje dotyczące osoby ubiegającej się o dodatek mieszkaniowy, pozyskane w toku innych postępowań prowadzonych przez gminę lub jej jednostki organizacyjne.</p> <p>Ad 3 <u>uwaga nieuwzględniona</u> - kwestie związane ze specjalnym trybem postępowania w stanie zagrożenia epidemiologicznego nie mieszczą się w zakresie przedmiotowym ustawy o dodatkach mieszkaniowych.</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			<p>(szczególnie istotnych w sytuacji epidemiologicznej w kraju i zastosowanych środków bezpieczeństwa)</p> <p>(por. uwaga nr 17 poniżej);</p> <p>4. nie uzależnianie w sposób bezwzględny przyznania dodatku mieszkaniowego (i dopłaty) od wyrażenia przez najemcę / podnajemcę zgody na przeprowadzenie wywiadu środowiskowego</p> <p>(por. uwaga nr 17 poniżej);</p> <p>5. doprecyzowanie kryteriów i procedury postępowania w sytuacji stwierdzenia przez Organ, o którym mowa w ust.1, sytuacji „rażącej dysproporcji”</p> <p>(por. uwaga nr 16 poniżej);</p> <p>6. zmniejszenie zakresu obowiązków i odpowiedzialności zarządców / wynajmujących, szczególnie na rynku prywatnym;</p> <p>7. umożliwianie zarządcom / wynajmującym składania oświadczeń i niezbędnych dokumentów w formie elektronicznej (skany papierowych oryginałów) oraz, w sytuacji trudności ze złożeniem wymaganych załączników przyjęcie oświadczeń w rygorze odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań (do późniejszej weryfikacji przez Organ, o którym mowa w ust.1);</p> <p>8. samodzielne i przez systemy teleinformatyczne potwierdzanie informacji przez Organ, o którym mowa w ust.1, we właściwym urzędzie skarbowym w przypadku braku możliwości szybkiego i skutecznego uzyskania zaświadczenia przez wnioskodawców i za zgodą wnioskodawców (drobni przedsiębiorcy, osoby nie mające dochodu). W razie potrzeby wyrażenia zgody przez wnioskodawcę na gromadzenie lub przetwarzanie danych</p>	<p>Ad 4 <u>uwaga nieuwzględniona</u> – zgodnie z projektem ustawy niewyrażenie zgody na przeprowadzenie wywiadu środowiskowego stanowi podstawę do odmowy przyznania dodatku mieszkaniowego. Zatem w gestii organu rozpoznającego wniosek znajdować się będzie ocena, czy w danej sytuacji zachodzi podstawa do odmowy przyznania dodatku mieszkaniowego w przypadku niewyrażenia zgody na przeprowadzenie wywiadu środowiskowego.</p> <p>Ad 5 <u>uwaga nieuwzględniona</u> – dotychczasowe brzmienie przepisu nie budzi wątpliwości interpretacyjnych – bogate orzecznictwo stanowi wystarczającą pomoc dla organów gminy.</p> <p>Ad 6 <u>uwaga nieuwzględniona</u> – zakres obowiązków zarządców, określony w ustawie o dodatkach mieszkaniowych, jest niezbędny dla prawidłowego ustalenia sytuacji mieszkaniowej osoby ubiegającej się o dodatek mieszkaniowy. Zarządca jest osobą trzecią w stosunku do wnioskodawcy, stanowiącą dodatkowe źródło informacji o rzeczywistej sytuacji wnioskodawcy. Powyższe jest nierozdzielnie związane z zakresem odpowiedzialności tego zarządcy. Wskazać przy tym należy, iż do ustawy wprowadzono pojęcie „innej osoby uprawnionej do pobierania należności za lokal mieszkalny” (np. wynajmujący), która w pewnym stopniu będzie w stanie odciążyć zarządcę, przykładowo w zakresie potwierdzania informacji na wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego.</p> <p>Ad 7 <u>uwaga nieuwzględniona</u> –patrz: stanowisko ad 1.</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			<p>osobowych, warto rozważyć zawarcie odpowiedniej rubryki w formularzu wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego.</p> <p><u>Uzasadnienie:</u></p> <p>Procedura wnioskowania i przyznawania dodatków mieszkaniowych od lat była zbyt skomplikowana i uciążliwa. Nowelizowanie UDM jest okazją do uproszczenia tego procesu.</p> <p>Po pierwsze, <b>wiele z projektowanych zmian komplikuje i wydłuża procedurę przyznawania dodatków mieszkaniowych zamiast ją upraszczać.</b> Jest to proces biurokratyzowany i nieprzystępny dla wnioskodawcy. Na przykład obciąża się najemców i podnajemców oraz wynajmujących na rynku prywatnym nadmiernymi wymogami co do ilości dokumentów czy oświadczeń i dodatkowych możliwości weryfikacji przez Organ, o którym mowa w ust.1.</p> <p>Uproszczenie procedur było postulowane od lat – szczególnie w zakresie <b>umożliwienia wnioskodawcom składania dokumentów poprzez systemy teleinformatyczne, poświadczania prawdziwości przedstawionych informacji i danych pod rygorem odpowiedzialności karnej, samodzielnego weryfikowania informacji w odpowiednich instytucjach publicznych przez organy</b> (np. w urzędach skarbowych).</p> <p>Projekt przyjmuje natomiast odwrotny kierunek, przewidujący skomplikowaną procedurę i przedstawianie wielu zaświadczeń. Dodatkowo wnioskodawca często nie ma wpływu na terminy, w jakich uzyska wymagane zaświadczenia (choćby z urzędu skarbowego czy od pracodawcy). Ponadto, często te podmioty nie mogą odpowiednio szybko wydać niezbędnych dokumentów ze względu choćby na procesowanie danych czy późno przypadające ustawowe terminy dla dopełnienia niektórych czynności. Natomiast wszelkie opóźnienia w przedstawieniu tych dokumentów będą</p>	<p>Ad 8 <u>uwaga nieuwzględniona</u> – uwzględnienie uwagi spowodowałoby przyzrucenie na organ obowiązków, które de facto powinny ciążyć na osobie zainteresowanej określonym świadczeniem, w tym przypadku dodatkiem mieszkaniowym. Rola osoby wnioskującej o dodatek mieszkaniowy sprowadzałaby się do złożenia wniosku oraz deklaracji. Tymczasem organ powinien mieć możliwość weryfikacji informacji i danych przekazanych przez wnioskodawcę w celu ustalenia stanu faktycznego i zapobieżenia ewentualnym nadużyciom, a nie obowiązek gromadzenia dokumentów niejako za wnioskodawcę.</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			<p>obciążać osobę wnoszącą o dodatek mieszkaniowy i wydłużać termin rozpatrzenia wniosku przez właściwy organ.</p> <p>Po drugie, nieuzasadnionym jest zwiększanie obowiązków i odpowiedzialności zarządców, a szczególnie prywatnych osób wynajmujących mieszkania na rynku detalicznym. Obawiamy się, że tak znaczne zaangażowanie wynajmujących może przynieść <b>skutek odwrotny do zamierzonego</b>. Właściciele, często przebywający w innej miejscowości albo za granicą mogą nie być zainteresowani lub po prostu nie móc spełnić wszystkich wymogów ustawy, aby najemca/podnajemca mógł uzyskać dodatek mieszkaniowy.</p> <p>Na rynku detalicznym nie ma problemu z wynajęciem mieszkania, więc właściciele mogą pozbywać się tych, którzy nie są w stanie płacić, bardziej niż angażować się w tak proces uzyskania przez najemcę/podnajemcę dodatku mieszkaniowego. Wydaję się, że jedną z form ułatwienia i zmotywowania właścicieli do wsparcia najemcy mogłoby być umożliwienie im składania dokumentów poprzez systemy teleinformatyczne.</p> <p>Po trzecie, <b>wymogi dotyczące osobistego dostarczania dokumentów</b> (które dodatkowo trzeba często również osobiście pobrać w innych instytucjach administracji publicznej i JST) są na ogół znacząco utrudnione do wykonania oraz niezasadne w dobie cyfryzacji. Naszym zdaniem ograniczają również dostęp do tej formy pomocy oraz mogą stanowić zagrożenie zdrowotne dla osób starszych, niepełnosprawnych, niepełnosprawnych intelektualnie i zaburzonych psychicznie oraz pracowników instytucji pomocowych i organów.</p> <p>W konsekwencji <b>wiele gospodarstw domowych, które mogłyby szybko i skutecznie poprawić własną trudną sytuację finansową oraz regularnie opłacać czynsz, nie będzie w stanie w sposób skuteczny skorzystać z tej formy pomocy</b>, natrafiając na liczne bariery. Procedura powinna być uproszczona tak, by nie wymagała zaangażowania wielu instytucji, zarządców/wynajmujących</p>	

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			<p>oraz urzędników i pracowników instytucji pomocowych lub organizacji pozarządowych. Ponadto tak znaczne zbiurokratyzowanie i mnożenie zabezpieczeń ustawowych może być odebrane jako świadczące o dużej nieufności wobec społeczeństwa.</p>	
80.	Art. 7 ust. 3 UDM	Fundacja Habitat for Humanity Poland	<p>Proponujemy zmienić poprzez nadanie brzmienia:</p> <p><i>„Organ, o którym mowa w ust. 1, może odmówić przyznania dodatku mieszkaniowego, jeżeli w wyniku przeprowadzenia wywiadu środowiskowego ustali, że:</i></p> <p><i>1) występuje rażąca dysproporcja pomiędzy niskimi dochodami wykazanymi w złożonej deklaracji, o której mowa w ust. 1, a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy, wskazującym w sposób jednoznaczny, że jest on w stanie uiszczać wydatki związane z zajmowaniem lokalu mieszkalnego (domu jednorodzinnego) wykorzystując własne środki i posiadane zasoby majątkowe. Organ, o którym mowa w ust.1 nie może odmówić przyznania dodatku mieszkaniowego, jeżeli wnioskodawca spełnia wszystkie inne kryteria uprawniające do otrzymania dodatku mieszkaniowego, a rażąca dysproporcja pomiędzy niskimi dochodami wykazanymi w złożonej deklaracji o której mowa w ust. 1, a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy nie została wykazana w sposób jednoznaczny lub gdy rażąca dysproporcja została spowodowana nagłą i niezawinioną przez wnioskodawcę sytuacją życiową, zdrowotną, zawodową lub sytuacją klęski żywiołowej lub stanem epidemii, w wyniku których wnioskodawca nie może spieniężyć posiadanego majątku lub skorzystać z własnych środków lub jeżeli spieniężenie posiadanego majątku nie wpłynie w sposób znaczący na zmianę sytuacji finansowej.</i></p> <p><u>Uzasadnienie:</u></p> <p>Postulowane zmiany mają na celu zmniejszenie arbitralności podejmowanych decyzji, zwiększenie przestrzeni na dostrzeżenie indywidualnej sytuacji wnioskodawcy oraz</p>	<p><b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b></p> <p>Dotychczasowe brzmienie przepisu nie budzi wątpliwości interpretacyjnych. Bogate orzecznictwo sądów stanowi istotną pomoc w ocenie sytuacji wystąpienia „rażącej dysproporcji” pomiędzy niskimi dochodami a stanem majątkowym.</p> <p>Ponadto instrument w postaci wywiadu środowiskowego służy gminie do ustalenia rzeczywistej sytuacji majątkowej osoby ubiegającej się o dodatek mieszkaniowy. Ma on zatem doniosłe znaczenie dla prawidłowego gospodarowania środkami publicznymi.</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			<p>odzwierciedlenie aktualnej sytuacji gospodarczej (w której gospodarstwa domowe mogą w każdej chwili utracić źródła dochodów lub znacząco zmniejszyć zarobki).</p> <p>Po pierwsze, pojęcie „rażącej dysproporcji” jest pojęciem ocennym i podlegającym licznym interpretacjom. Analiza orzecznictwa sądów wskazuje, że właśnie na tej podstawie (w sposób nieuzasadniony) często wydawane są decyzje o nieprzyznaniu dodatku mieszkaniowego. Decyzje te są następnie w sposób skuteczny podważane w toku postępowania sądowoadministracyjnego.</p> <p>Po drugie, niezasadnym jest nakładanie na osoby ubiegające się o dodatek mieszkaniowy obowiązku poddania się wywiadowi środowiskowemu i szczegółowemu badaniu ich sytuacji materialnej i majątkowej. Zwłaszcza, że to badanie następuje w oparciu o wysoce ocenne przepisy, na mocy których urzędnik dokonuje własnej (często arbitralnej) interpretacji sytuacji wnioskodawcy. Taka nieprzewidywalność i uznaniowość przepisów może powodować nieufność obywateli wobec państwa.</p> <p>Po trzecie, zwracamy uwagę na fakt, że często posiadany sprzęt np. AGD może być uznany przez organ za niewspółmiernie drogi wobec deklarowanych przez najemcę dochodów. Przy czym organ może pomijać, że taki sprzęt ma służyć zwiększeniu oszczędności przez gospodarstwo domowe. Dla przykładu, np. zakup zmywarki w mniejszej miejscowości, w której opłata za wodę jest relatywnie wyższa niż w dużym mieście.</p> <p>Po czwarte, proponujemy ograniczyć możliwość wydawania decyzji odmownych na podstawie rażącej dysproporcji, szczególnie w sytuacji związanej z epidemią COVID-19. Aktualnie najemcy lub podnajemcy, którzy przed epidemią byli w dobrej sytuacji finansowej (co odzwierciedla np. wyposażenie ich mieszkań) mogli z dnia na dzień pozostać</p>	



Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			<p>bez dochodu lub dochodem znacznie niższym, a wyposażenia mieszkań nie mogą szybko zbyć lub byłoby to niecelowe.</p> <p>Zatem rygorystyczne przyjmowanie, że zawsze rażąca dysproporcja powinna stanowić podstawę decyzji odmownej nie jest uzasadnione. Postulujemy, aby odmowa na tej podstawie nie była obligatoryjna w przypadku stwierdzenia rażącej dysproporcji. Ponadto postulujemy wprowadzenie dodatkowego kryterium w postaci (i) możliwości jednoznacznego ustalenia, że sytuacja majątkowa wnioskodawcy jest lepsza niż wskazana lub (ii) wyłączenia możliwości odwołania się do rażącej dysproporcji w sytuacji, gdy wynika ona z nagłej zmiany sytuacji materialnej wnioskodawcy (jak np. spowodowanej epidemią).</p>	
81.	Art. 7 ust. 3a UDM	Fundacja Habitat for Humanity Poland	<p>I. Proponujemy usunięcie w całości ust. 3a, który miałby zostać dodany w art.7 UDM.</p> <p><u>Uzasadnienie:</u></p> <p>Dodanie ust. 3a w art. 7 UDM stanowi poważne ryzyko w sytuacji epidemiologicznej w kraju i wobec podjętych przez rząd środków bezpieczeństwa.</p> <p>Po pierwsze, ze względu na trudny do określenia termin zniesienia części lub całości ograniczeń związanych z COVID -19 i w warunkach zalecanej izolacji społecznej wprowadzenie tak rygorystycznego zapisu może znacznie ograniczyć motywację grup szczególnie zagrożonych COVID 19 (osoby starsze, chore) oraz niepełnosprawnych, z zaburzeniami psychicznymi do starania się o dodatek mieszkaniowy. Nawet jeśli ich sytuacja finansowa, zagrożenie utratą najmu i spełnianie kryteriów UDM uzasadniałoby wniosek, te osoby mogą odmówić poddania się wywiadowi środowiskowemu (prowadzonego przez osobę, która stykając się z wieloma osobami, może przenosić koronawirusa).</p> <p>Po drugie, osoby w bardzo trudnej sytuacji ekonomicznej lub zawodowej mogą zdecydować się na wywiad środowiskowy, który dla grup szczególnie zagrożonych COVID-19, jak</p>	<p><b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b></p> <p>W pierwszej kolejności zaznaczyć należy, iż przepisy ustawy o dodatkach mieszkaniowych już teraz przewidują możliwość przeprowadzenia wywiadu środowiskowego.</p> <p>Po drugie, zgodnie z propozycją projektu ustawy niewyrażenie zgody na przeprowadzenie wywiadu środowiskowego stanowi podstawę do odmowy przyznania dodatku mieszkaniowego. Zatem w gestii organu rozpoznającego wniosek znajdować się będzie decyzja, czy w danej sytuacji zachodzi podstawa do odmowy przyznania dodatku mieszkaniowego w przypadku niewyrażenia zgody na przeprowadzenie wywiadu środowiskowego</p> <p>Ponadto kwestie związane z postępowaniem w stanie zagrożenia epidemiologicznego nie mieszczą się w zakresie przedmiotowym ustawy o dodatkach mieszkaniowych.</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			<p>również pracowników organu może stanowić duże ryzyko zdrowotne.</p> <p>Po trzecie, warto zwrócić uwagę na fakt, że nawet po zniesieniu części lub całości środków bezpieczeństwa związanych z epidemią COVID-19, może pozostawać lęk przed chorobą i nadal istnieć ryzyko zachorowania.</p> <p>Po czwarte, w sytuacji bardzo ograniczonych możliwości kadrowych i trybu pracy w urzędach tworzenie katalogu kolejnych zadań do wypełnienia przez organ, o którym mowa w ust.1 i przez wnioskodawców spowoduje, że procedura znacznie wydłuży się, a cel jakim jest pomoc najemcom nie zostanie zrealizowany w sposób skuteczny i realnie zabezpieczający najemców przed np. utratą mieszkania.</p> <p>Zatem zapis skutkujący odmową przyznania dodatku mieszkaniowego osobom odmawiającym udziału w wywiadzie środowiskowym nie powinien obowiązywać.</p> <p>Powyższa argumentacja w dużej mierze jest oparta na założeniu zrewidowania terminu wejścia w życie zmian w UDM (por. uwaga nr 39 poniżej). Niemniej jednak nawet w braku przyspieszenia wejścia w życie zmian, bezwzględny obowiązek poddania się wywiadowi środowiskowemu sankcjonowany brakiem przyznania dodatku jest rygorem zbyt daleko idącym, a skutki epidemii będą odczuwalne również w kolejnych latach.</p> <p>II. W sytuacji <b>niewyrażenia zgody na usunięcie ust. 3a, proponujemy nadanie</b> następującego brzmienia ust. 3a oraz dodanie ust. 3b i 3c:</p> <p>3a. Dwukrotne, w tym co najmniej raz złożone na piśmie wraz z uzasadnieniem <i>niewyrażenie zgody</i> przez wnioskodawcę <i>na przeprowadzenie wywiadu środowiskowego, o którym mowa w ust. 3, stanowi podstawę do odmowy przyznania dodatku mieszkaniowego.</i></p>	

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			<p>3b. <i>Organ nie może odmówić przyznania dodatku mieszkaniowego wnioskodawcy, który w uzasadnieniu przytoczy faktyczne, niezależne od wnioskodawcy okoliczności uniemożliwiające udział w wywiadzie środowiskowym.</i></p> <p>3c. <i>Wnioskodawca odmawiający zgody na udział w wywiadzie środowiskowym i powołujący się pisemnie na niezależne od niego okoliczności uniemożliwiające udział w wywiadzie środowiskowym, jest zobowiązany sam lub przez osobę upoważnioną potwierdzić w sposób nie budzący wątpliwości okoliczności, na które się powołuje.</i></p> <p><u>Uzasadnienie:</u></p> <p>Proponowane zmiany treści ust. 3a (dwukrotna odmowa, w tym przynajmniej raz w formie pisemnej) oraz dodanie ust. 3b i 3c wyeliminują ryzyko uznaniowości i ewentualnych błędnych interpretacji co do faktycznego niewyrażenia zgody na wywiad środowiskowy.</p> <p>Po pierwsze, należy umożliwić wnioskodawcy przedstawienie własnego stanowiska w sposób nie budzący wątpliwości Organu, o którym mowa w ust.1, jak również uzasadnienie odmowy. Stanowi to zabezpieczenie zarówno dla wnioskodawcy (np. nieporozumienie co do treści komunikatu wnioskodawcy, odmowa wywiadu z uzasadnionych przyczyn, skuteczność odmowy w sytuacji np. osób z zaburzeniami psychicznymi, niepełnosprawnych intelektualnie), jak również dla Organu, który podejmie decyzję w oparciu o poświadczone i uzasadnione stanowisko wnioskodawcy.</p> <p>Po drugie, wnioskodawca zobowiązany do pisemnego wyrażenia odmowy wraz z uzasadnieniem będzie bardziej odpowiedzialny za własne decyzje i ich konsekwencje oraz uzyska prawo do rzetelnej oceny jego sytuacji. Wnioskodawca będzie zobowiązany do poświadczenia własnej sytuacji uzasadniającej (lub nie) niewyrażenie zgody na wywiad środowiskowy w sposób nie budzący wątpliwości. Zwiększy to</p>	

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			transparentność i adekwatność decyzji organu. Dla przykładu nie powinno być traktowane za odmowę niewzięcie udziału w wywiadzie z powodu pobytu w szpitalu, choroby uniemożliwiającej kontakt z innymi osobami, zaburzeń psychicznych i stanów lękowych, kwarantanny, w szczególności przy możliwości poświadczania sytuacji wnioskodawcy przez np. lokalny ośrodek pomocy społecznej czy organizacje pozarządowe.	
82.	Art. 7 ust. 12 UDM	Fundacja Habitat for Humanity Poland	<p>Proponujemy nieuchylenie ust.12 w art. 7 UDM i nadanie brzmienia:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <i>Wygaśnięcie decyzji o przyznaniu dodatku mieszkaniowego uregulowane w ust. 11 nie stanowi przeszkody dla złożenia kolejnego wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego przez wnioskodawcę.</i></li> <li>2. <i>W sytuacji nie opłacania na bieżąco należności za zajmowany lokal mieszkalny z powodu utraty lub znacznego ograniczenia dochodu wnioskodawcy i członków gospodarstwa domowego wnioskodawcy wynikających z sytuacji epidemiologicznej w kraju i zastosowanych środków bezpieczeństwa, nie wydaje się decyzji administracyjnej o wstrzymaniu wypłaty przyznanego wcześniej dodatku mieszkaniowego.</i></li> </ol> <p><u>Uzasadnienie:</u></p> <p>Po pierwsze, istnieje potrzeba jasnego uregulowania, że w przypadku nieuregulowania zadłużenia powstałego w trakcie pobierania dodatku mieszkaniowego w ciągu 3 miesięcy od dnia wydania decyzji o wstrzymaniu dodatku mieszkaniowego i wygaśnięcia decyzji o przyznaniu dodatku (art. 7 ust. 11 UDM), mogą się ponownie ubiegać o przyznanie dodatku mieszkaniowego. Będzie to nowy wniosek, a w trakcie postępowania zostanie zweryfikowana sytuacja wnioskodawcy i wydana stosowna decyzja.</p> <p>Art. 7 ust. 11 UDM nie odpowiada na pytanie czy najemca lub podnajemca, który nie spłaci zadłużenia w wyznaczonym</p>	<p><b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b></p> <p>Przepis ust. 12 budzi wątpliwości w praktyce, gdyż może być rozumiany i stosowany jako podstawa do ponownego przyznania wstrzymanego i wygasłego dodatku mieszkaniowego pod warunkiem, że osoba, która z dodatku korzystała, ureguluje zaległą należność po upływie trzech miesięcy od doręczenia jej decyzji wstrzymującej wypłatę i złoży wniosek o ponowne przyznanie decyzją tego wygasłego dodatku mieszkaniowego oraz jako podstawa prawna odmowy przyznania dodatku mieszkaniowego na wniosek złożony na kolejny okres 6 miesięcy. Przepis ten miał spełniać rolę jedynie zachęty do uregulowania zaległości z poprzedniego okresu lub okresów korzystania z dodatku mieszkaniowego, a nie być przepisem sankcyjnym za zaległości z przeszłego okresu korzystania z dodatku.</p> <p>Fakt nieregulowania terminowego zobowiązań przez wnioskodawcę w trakcie obowiązywania wcześniejszej decyzji o przyznaniu dodatku mieszkaniowego nie stanowi przeszkody w wystąpieniu o przyznanie dodatku na kolejny okres 6 miesięcy.</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			<p>przez ustawodawcę terminie, może nadal starać się o ponowne przyznanie dodatku mieszkaniowego. Dodatkowo wątpliwości może budzić uchylene ust. 12 bez wprowadzenia nowej regulacji w tym zakresie. Zatem dla doprecyzowania podobnych sytuacji proponujemy wprowadzenie pkt. 1 w ust. 12 art. 7 UDM w nowym brzmieniu.</p> <p>Po drugie poddajemy pod rozagę dodanie pkt 2 w ust. 12 art. 7 UDM dla adekwatnego zaadresowania pomocy gospodarstwom domowym zagrożonym wykluczeniem mieszkaniowym i bezdomnością z powodu utraty lub znacznego ograniczenia dochodów w związku z epidemią COVID-19 i jej długofalowymi skutkami. Wskazane sytuacje mogą nagle zmieniać sytuację zawodową i ekonomiczną gospodarstw domowych i przez wiele miesięcy wpływać na ich płynność finansową oraz możliwości regulowania wszystkich należności.</p> <p>Wprowadzenie proponowanej zmiany przyczyni się do wsparcia najemców w utrzymaniu się w mieszkaniach i będzie środkiem dla przeciwdziałania realnemu zagrożeniu wykluczeniem mieszkaniowym i bezdomnością.</p> <p>Uważamy, że proponowane przepisy powinny być elastyczne na tyle, aby zwiększać szanse poprawy sytuacji obywateli i możliwości utrzymania się w wynajmowanych mieszkaniach. Należy unikać ograniczenia dostępności proponowanych instrumentów dla najemców w najtrudniejszej sytuacji finansowej i zawodowej.</p> <p><b>Przy czym zwracamy uwagę na potrzebę wprowadzenia zmian w UDM (w tym objętych tą uwagą) wcześniej niż w kwietniu 2021 roku (por. uwaga poniżej).</b></p>	
83.	Art. 7 ust. 13 UDM	Fundacja Habitat for Humanity Poland	<p>Proponujemy nadanie następującej treści:</p> <p><i>„13. W celu weryfikacji informacji i danych zawartych we wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego i w deklaracji, o której mowa w ust. 1, oraz w oświadczeniu, o którym mowa w ust. 2, organ może samodzielnie, w tym za pomocą środków</i></p>	<p><b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b></p> <p>Ciężar udowodnienia informacji podanych przez wnioskodawcę nie może spoczywać na organie. W przypadku powzięcia przez organ wątpliwości, ma on prawo wystąpić do wnioskodawcy o przedstawienie dokumentu</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			<p><i>teleinformatycznych potwierdzać informacje i dane lub wezwać wnioskodawcę do przekazania dokumentów niezbędnych dla potwierdzenia danych wskazanych we wniosku, potwierdzających te informacje i dane, wyznaczając termin nie krótszy niż 30 dni. W wezwaniu wskazuje się podstawę prawną oraz informacje lub dane, które wymagają potwierdzenia dla oceny wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego. Organ może odmówić przyznania dodatku mieszkaniowego w przypadku niedostarczenia wskazanych dokumentów w wyznaczonym terminie.”</i></p> <p><u>Uzasadnienie:</u></p> <p>Proponujemy doprecyzowanie przepisu w taki sposób, aby zminimalizować ryzyko uznaniowości i dowolności organu, o którym mowa w ust.1, w decydowaniu o wymaganych, dodatkowych dokumentach. Wnioskodawca powinien (składając wniosek) posiadać informację dotyczącą dokumentów, które mogą być niezbędne dla skutecznego ubiegania się o dodatek mieszkaniowy. Katalog dokumentów powinien być określony w sposób jednoznaczny i ograniczony przepisami prawa – stąd również postulat uzupełnienia art. 7 ust. 1d UDM.</p> <p>Po pierwsze, doświadczenia Habitat Poland wskazują, że pozostawienie organowi dowolności w decydowaniu o „dodatkowych, niezbędnych dokumentach” może stanowić podstawę żądania przedstawienia szeregu dokumentów na potwierdzenie danych niemających wpływu na ocenę zasadności wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego. Dodatkowo, żądania takie często powodują konieczność wielokrotnego stawiania się w urzędach oraz uzyskiwania szeregu zaświadczeń z licznych placówek czy instytucji. Ma to negatywny wpływ na poczucie pewności prawa, zwłaszcza, że często żądania przedstawienia dodatkowych dokumentów nie mają jednoznacznego odniesienia w obowiązujących przepisach prawa.</p>	<p>potwierdzającego informacje. Te zasady wynikają z przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego.</p> <p>Ponadto uwaga wykracza poza zakres projektu.</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			<p>Po drugie, postulujemy aby wydłużyć termin do 30 dni. Uzyskanie szeregu dokumentów i zaświadczeń jest czasochłonną procedurą, która często przedłuża się bez winy wnioskodawcy. Biorąc pod uwagę surową sankcję za brak dostarczenia dokumentów w terminie, postulujemy wydłużenie tego terminu. Wydaje się oczywistym, że jeśli wnioskodawca wcześniej uzyska niezbędne dokumenty, niezwłocznie przedstawi je organowi.</p> <p>Po trzecie, zważywszy na cyfryzację urzędów, organów administracji i instytucji, wydaje się uzasadnionym, aby w przypadkach niegenerujących dodatkowej pracy, organ zwracał się bezpośrednio do źródła o przekazanie dokumentów na potwierdzenie informacji (np. do urzędu skarbowego). W razie potrzeby wyrażenia zgody przez wnioskodawcę warto rozważyć zawarcie odpowiedniej rubryki w formularzu wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego.</p>	
84.	Art. 7 ust. 1d UDM	Fundacja Habitat for Humanity Poland	<p>Proponujemy nadanie brzmienia:</p> <p><i>„Rada gminy określa, w drodze uchwały, wzór wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego wraz z określeniem dokumentów, które mogą być wymagane dla potwierdzenia zawartych we wniosku informacji i danych oraz wzór deklaracji, o której mowa w ust. 1.”</i></p> <p><u>Uzasadnienie:</u></p> <p>Proponowana zmiana treści poprzez uzupełnienie treści uchwały rady gminy o konieczność określenia dokumentów, które mogą być wymagane na potwierdzenie informacji i danych zawartych we wniosku, stanowi konsekwencję zmiany wnioskowanej w art. 7 ust. 13. Celem tej zmiany jest (i) umożliwienie wnioskodawcy ustalenia, jakie dokumenty mogą być niezbędne w toku ubiegania się o dodatek mieszkaniowy oraz (ii) określenie, jakich dokumentów organ może żądać, co pozwoli ograniczyć praktykę dowolności w żądaniu zbędnych często dokumentów.</p>	<p><b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b></p> <p>W praktyce mogą wystąpić sytuacje, w których konieczność doręczenia przez wnioskodawcę dodatkowych dokumentów pojawi się dopiero na późniejszym etapie postępowania w sprawie przyznania dodatku mieszkaniowego. Nie jest możliwe przewidzenie na etapie tworzenia wzoru wniosku wszystkich przypadków, które mogą wystąpić w trakcie praktycznego stosowania przepisów.</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
85.	Art. 6a UDM	Fundacja Habitat for Humanity Poland	<p>Postulujemy rewizję sposobu naliczania wsparcia uwzględniając poniższe uwagi:</p> <p>Po pierwsze, projektowany przepis określa poziom zryczałtowanego ekwiwalentu na cele ogrzewania, CWU i podgrzewania posiłków. Sytuacja ta dotyczy, przede wszystkim mieszkań i domów opalanych węglem i drewnem. Przepis nie określa precyzyjnie jednak za jaki okres naliczany jest ryczałt. Czy jest to kwota jednorazowa, czy miesięczna i w jakim okresie grzewczym można ją uwzględnić.</p> <p>Po drugie, przyjęte założenia co do wskaźników zużycia energii są zbyt niskie. <i>Przykładowo: ustalony ekwiwalent reprezentatywny dla 60m2 mieszkania dla 3 os. wyliczony dla 6 miesięcy, na poziomie 374 kWh może być jedynie porównywany dla średnio miesięcznego zużycia energii w okresie grzewczym dla nowo wybudowanego budynku wielorodzinnego zgodnie z przepisami Warunków Technicznych po roku 2017 (3700kWh/rok). Dla porównania wg GUS2012, zapotrzebowanie energii elektrycznej na wyłączenie potrzeby użytkowania wyniosłyby dla 3 os 2250 kWh/rocznie.</i></p> <p><i>Większość dostępnego zasobu mieszkaniowego opalanego paliwami stałymi, zarówno w najmie komunalnym, komercyjnym jak i mieszkań własnościowych charakteryzuje się znacznie większymi wskaźnikami zużycia energii. Przykładowo mieszkanie reprezentatywne dostosowane do przepisów w roku 2001 i wyposażone w źródło ciepła spełniające współczesne wymagania eko-projektu, charakteryzuje się zużyciem na poziomie 17400 kWh/rocznie na potrzeby grzewcze i c.w.u.</i></p> <p>Wynika zatem, iż przyjęte wskaźniki, nie są adekwatne do rzeczywistego zużycia energii na potrzeby bytowe mieszkańców i wymagają urealnienia. Dofinansowanie kosztów grzewczych zostanie ponadto pomniejszone procentowo o wskaźniki wsparcia i ekwiwalentu powierzchni. Obecne wsparcie pokryje zatem zaledwie do 2%</p>	<p><b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b></p> <p>Pomoc jest kierowana do osób najbardziej potrzebujących w zakresie możliwym do udźwignięcia przez finanse publiczne. Uwzględnienie propozycji spowodowałoby znaczny wzrost wydatków gmin na sfinansowanie systemu dodatków mieszkaniowych.</p> <p>Trzeba pamiętać, że wypłata dodatków mieszkaniowych jest zadaniem własnym gmin, co oznacza że każda zmiana przepisów skutkująca wzrostem wydatków gmina na ten cel wymaga odpowiedniego zwiększenia dochodów gmin (art. 167 Konstytucji).</p>



Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			<p>sezonowych potrzeb grzewczych dla wskazanego przykładu, a jest to sytuacja w której ponad 70% zasobu mieszkaniowego jest wybudowane w gorszym standardzie energetycznym od wskazanego reprezentatywnego mieszkania.</p> <p>Zatem postulujemy by <b>zryczałtowany ekwiwalent kosztów eksploatacji paliw stałych oraz zakupu oleju opałowego czy gazu skroplonego był powiązany z realnymi średnimi kosztami eksploatacji domów i mieszkań.</b> Uśrednione koszty eksploatacji na potrzeby grzewcze w roku 2016 wynosiły 100zł/miesięcznie na os. (IBS).</p> <p>Przykładowo dla reprezentatywnego domu jednorodzinnego o średniej pow. 126m<sup>2</sup> dla grupy ubóstwa energetycznego zamieszkałego przez 3 os. ekwiwalent wyliczony na poziomie 3600zł (rzeczywisty jedynie dla domów w standardzie energetycznym po 2014r.) ograniczony zostanie do 66% dla postulowanych wskaźników (2400zł - sezon). Pozwoli to na zakup 3-4t opału na pierwsze 3-4 miesiące sezonu grzewczego Przy rozłożeniu na 6 miesięcy wyniosłby średnio 400zł/miesięcznie.</p> <p>Koszty te można powiązać ze średnią ceną energii elektrycznej (0,31 zł/kWh). jako stałego odniesienia waloryzacji świadczenia, jedynie w przypadku utrzymania postulowanego poziomu wsparcia. Dla 100zł/os w 2020r. będzie to 322kWh/os/miesiąc (dla 6 miesięcy sezonu grzewczego).</p>	
86.	art. 7a	UMP	<p>zmienianej ustawy – skoro w tej części opiniowana ustawa <b>wchodzi w życie z dniem 21 kwietnia 2021 r.</b> (art. 27 pkt 3 opiniowanej ustawy), a przepis <b>ten traci moc z dniem 21 kwietnia 2021 r.</b> (art. 26 opiniowanej ustawy) – jaki jest sens jego wprowadzenia;</p> <p>wydaje się, że zasadne byłoby ewentualne wprowadzenie tego przepisu do art. 12 opiniowanej ustawy (dopłaty do dodatków mieszkaniowych)</p>	<p><b><u>Uwaga uwzględniona</u></b></p> <p>Wprowadzono rozwiązanie, zgodnie z którym dodawany art. 7a będzie miał zastosowanie w okresie od dnia następującego po dniu ogłoszenia ustawy do dnia 20 kwietnia 2021 r. Tym samym projekt zakłada, że będzie to rozwiązanie przejściowe.</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
87.	pkt 7) lit. b	UMP	<p>W art. 7 ustawy o dodatkach mieszkaniowych po ust. 1a dodaje się ust. 1b-1d. Uwaga dotyczy brzmienia ust. 1b, gdzie naszym zdaniem „Wniosek o przyznanie dodatku mieszkaniowego” powinien zawierać dodatkowo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• numer PESEL wnioskodawcy, a w przypadku gdy nie nadano numeru PESEL – numer i serię dokumentu potwierdzającego tożsamość oraz, o ile je posiada – adres poczty elektronicznej i numer telefonu,</li> <li>• numer PESEL w przypadku osoby fizycznej uprawnionej do pobierania dodatku mieszkaniowego.</li> </ul> <p>Posiadanie tych danych jest istotne z uwagi na identyfikację wnioskodawcy. Ponadto wskazanie poczty elektronicznej oraz numeru telefonu znacznie ułatwia oraz przyspiesza kontakt z wnioskodawcą, szczególnie w sytuacji ogłoszonego od 20 marca br. w Polsce stanu epidemii. Analogiczne zapisy prawa funkcjonują w art. 23 ust. 3 pkt 1 ustawy o świadczeniach rodzinnych oraz w art. 13 ust. 3 ustawy o pomocy państwa w wychowywaniu dzieci.</p> <p>W sytuacji odbioru osobistego dodatku mieszkaniowego w placówce banku niezbędne jest wskazanie numeru PESEL celem identyfikacji.</p>	<u>Uwaga uwzględniona</u>
88.	pkt 7ust 3 pkt3	UMP	<p>W art. 7 ust. 3 dodaje się pkt 3 w brzmieniu:</p> <p><b>„3. Wnioskodawca lub osoby wchodzące w skład gospodarstwa domowego posiadają tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego.”</b></p> <p>Głównym celem przyznawania dodatku mieszkaniowego jest pomoc osobom znajdującym się w trudnej sytuacji materialnej. Świadczenie to ma zatem pomóc osobom znajdującym się w</p>	<p><u>Uwaga nieuwzględniona</u></p> <p>Sam fakt posiadania tytułu prawnego do innego lokalu nie musi automatycznie oznaczać, że dana osoba nie znajduje się w trudnej sytuacji materialnej i nie potrzebuje pomocy w pokryciu kosztów utrzymania mieszkania.</p> <p>W przypadku posiadania przez wnioskodawcę nieproporcjonalnie dużego majątku może zostać wydana decyzja odmowna z uwagi na rażącą dysproporcję pomiędzy</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			trudnej sytuacji materialnej. Natomiast posiadanie tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego jest majątkiem o znacznej wartości rynkowej, a więc przyznanie dodatku mieszkaniowego takiej osobie jest niezgodne z przeznaczeniem ustawy oraz z zasadami współżycia społecznego.	posiadany stanem majątkowym w niskimi dochodami wykazanymi w deklaracji.
89.	art. 7 ust. 13	UMP	Uwzględnienie w ustawie zapisu poprzez dodanie ust. 13 a „W celu zweryfikowania informacji i danych zawartych oświadczeniu majątkowym gmina może przetwarzać dane osobowe i informacje dotyczące osoby ubiegającej o dodatek mieszkaniowy, pozyskane w toku innych postępowań prowadzonych przez gminę lub jej jednostki organizacyjne.	<b><u>Uwaga uwzględniona</u></b>
90.	art.7 ust.1b oraz 1c	UMP	We wszystkich drukach <b>dopisać PESEL</b> oraz osób wchodzących w skład gosp. Domowego - umożliwi to szybką weryfikację zgodności danych podanych przez wnioskodawcę, jak również w ułatwi współpracę z innym instytucjami, w tym udzielanie odpowiedzi na wnioski o udostępnienie danych.	<b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b> Nr PESEL członków gospodarstwa domowego nie jest konieczny do prawidłowego rozpatrzenia wniosku. Projekt umożliwi organowi pozyskanie informacji o nr PESEL wnioskodawcy, co ułatwi weryfikację danych dotyczących wnioskodawcy.
91.	art. 7 ust. 3 pkt.2	UMP	<b>Nowa propozycja zmiany obecnego brzmienia przepisu</b> obecny zapis: „Organ, o którym mowa w ust. 1, odmawia przyznania dodatku mieszkaniowego, jeżeli w wyniku przeprowadzenia wywiadu środowiskowego ustali, że: 2) faktyczna liczba wspólnie, stale zamieszkujących i gospodarujących z wnioskodawcą <b>jest mniejsza</b> niż wykazana w deklaracji, o której mowa w ust. 1 <b>proponowana zmiana:</b> faktyczna liczba wspólnie, stale zamieszkujących i gospodarujących z <b>wnioskodawcą jest mniejsza lub większa niż</b> wykazana w deklaracji, o której mowa w ust. 1	<b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b> Propozycja wykracza poza zakres projektu.

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
92.	art. 8a	UMP	<p>Nakładanie kary 500 zł na zarządcę budynku za niepoinformowanie organu o zaległościach czynszowych uprawnionego do dodatku.</p> <p>Bezwzględny obowiązek powinien być określony dla beneficjenta świadczenia a nie wynajmującego.</p> <p>Z ostrożności wyrażamy poważną wątpliwość czy termin 14 dni od wystąpienia zaległości, na powiadomienie organu o dłużniku, jest realny.</p>	<p><b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b></p> <p>Zarządca ma obowiązek na bieżąco monitorować stan zaległości właścicieli lokali (najemców, spółdzielców, itp.). Brak sankcji za niewywiązanie się z tego obowiązku skutkuje faktycznym brakiem możliwości monitorowania przez organ dokonywania przez beneficjenta dodatku obciążającej go części opłat.</p> <p>Termin 14-dniowy nie wydaje się trudnym do zrealizowania przez zarządców. Przepis nie wymaga od nich wiele zachodu - wystarczy na bieżąco monitorować stan płatności i w razie potrzeby wysłać krótką informację do gminy.</p>
Art. 7 projektu ustawy w zakresie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego				
93.		UMP	<ul style="list-style-type: none"> <li>- również rozszerzono definicję dochodu – odesłanie do ustawy o świadczenia rodzinnych,</li> <li>- gmina nie musi podnajmować lokali tylko wobec osób o niskich dochodach,</li> <li>- uszczegółowiono również zasady badania dochodów w cyklu 2,5 rocznym – w szczególności wprowadzono zasadę, że gdy najemca przedstawi oświadczenie o dochodach, ale nie załączy stosownych dokumentów (mimo wezwania), gmina będzie mogła podwyższyć czynsz najmu,</li> <li>- konieczność rozpoczęcia prac przez Radę Miasta nad projektem deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego,</li> </ul>	<p><b><u>Uwaga niezrozumiała</u></b></p>
94.	Art. 7	Stowarzyszenie Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej	Nieprawidłowo przywołany tekst jednolity ustawy w/b Dz.U. z 2020 r. poz. 611	<p><b><u>Uwaga uwzględniona</u></b></p>

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
95.	art. 7 ust. 5) Projektu	PZFD	<p>W art. 21b i 21c ustawodawca nie uwzględnił sytuacji, gdy osoba, która zajmuje lokal, przestała spełniać kryteria dochodowe wskazane w uchwale rady gminy, a zatem w trakcie trwania umowy najmu wygasły przesłanki, które dawały takie uprawnienie, przy czym organ nie powziął o tym informacji. Ustawa nakłada co prawda na samorządy obowiązek przeprowadzania kontroli wysokości dochodów najemców w trakcie trwania umowy najmu, ale nie częściej niż co 2,5 roku. Warto rozważyć, czy nie należy przewidzieć, że na najemcy spoczywa obowiązek zgłoszenia do odpowiedniego organu informacji o zmianie sytuacji życiowej, która dyskwalifikuje go z kręgu osób, którym przysługuje lokal z mieszkaniowego zasobu gminy. W przeciwnym razie narażamy się na sytuację, kiedy np. przy umowie zawartej na czas oznaczony 5 lat, osoba, która przy ubieganiu się o lokal mogła wykazać niskie dochody, po upływie 3 lat ta wzbogaciła się i nie spełnia wymogów dochodowych zawartych w uchwale rady gminy, będzie mieć prawo do najmu lokalu jeszcze przez 2 lata, zajmując miejsce osobom uboższym. W ocenie PZFD, wprowadzenie mechanizmów, które pozwolą okresowo, częściej niż co 2,5 r. badać wysokość dochodów osób uprawnionych do takich lokali, aby uwzględnić zmianę ich sytuacji życiowej, pozwoli zapewnić lokale komunalne wyłącznie tym, których stan majątkowy rzeczywiście nie pozwala samodzielnie zaspokajać potrzeb mieszkaniowych.</p>	<p><b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b></p> <p>Już dziś przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów (...) przewidują, że gmina, nie częściej niż co 2,5 roku, weryfikuje spełnianie przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu, kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu (art. 21c. 1 ustawy)</p>
96.	Art. 11 ust. 3 pkt 1) Ustawy	PZFD	<p>Przepis stanowi, że właściciel lokalu uzyskuje możliwość wypowiedzenia umowy najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, w przypadku <i>niezamieszkiwania przez najemcę w lokalu przez okres dłuższy niż 12 miesięcy</i>. W konsekwencji daje to okres nawet osiemnastomiesięcznego niezamieszkiwania wynajmowanego lokalu przez najemcę. Uważamy tak długi okres za nieuzasadniony. Skrócenie ww. terminów mogłoby przyczynić się do bardziej adekwatnego kierowania wsparcia z zasobu mieszkań socjalnych oraz komunalnych powodując udostępnienie niezamieszkiwanych lokali w krótszym okresie,</p>	<p><b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b></p> <p>Wykracza poza zakres przedmiotowy projektu</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			a co za tym idzie szybszą możliwość przyznawania ich osobom realnie najuboższym, co uzasadnione jest także występującym w tej dziedzinie deficytem	
97.	Art. 11 ust. 3 pkt 2) Ustawy	PZFD	Uważamy jednak, że wskazaną regulację należy poszerzyć nie tylko o osoby, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu położonego w pobliskiej miejscowości, ale także o osoby, którym przysługuje tytuł prawny do innego lokalu w ogóle. Postrzegamy jako nieuzasadnione kierowanie wsparcia z zasobu mieszkań socjalnych i komunalnych do osób, które mają możliwość zamieszkiwania w przeznaczonych do tego lokalach w obliczu niskiego stopnia zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób najuboższych. Przepisu w obecnym brzmieniu nie eliminuje możliwości posiadania lokalu w jednej miejscowości oraz jednoczesnego korzystania z innego, położonego w oddalonej od ww. miejscowości, lokalu – socjalnego bądź komunalnego. W ocenie PZFD w kontekście rzeczonoego przepisu nie powinien być rozpatrywany brak możliwości zamieszkania w lokalu na terenie tej samej bądź pobliskiej miejscowości a brak możliwości zamieszkiwania w odpowiednim lokalu w ogóle, co może pozwolić gminom na odzyskanie większej liczby lokali mieszkalnych a w konsekwencji doprowadzić do bardziej adekwatnego kierowania wsparcia do osób realnie najuboższych. Dodatkowo, osoba posiadająca inną nieruchomości dysponuje zasobem majątkowym, który może spieniężyć i przeznaczyć na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych.	<b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b> Wykracza poza zakres przedmiotowy projektu
98.		UMP	<b>art. 18 opiniowanej ustawy w ust. 2</b> stanowi, że w terminie do dnia 21 kwietnia 2021 r. rady gmin dokonają na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów zmian uchwał podjętych na podstawie tej ustawy w brzmieniu dotychczasowym (WPGMZ i uchwała najmowa), które wejdą w życie nie wcześniej niż z dniem 21 kwietnia 2021 r. → zgodnie z zawartym w uzasadnieniu komentarzem <b>chodzi o uwzględnienie ustawowego odwołania się do dochodu w rozumieniu przepisów o świadczeniach rodzinnych</b>	<b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b> Uchwała, o której mowa w projektowanym art. 7 ust. 1d ustawy o dodatkach mieszkaniowych, odnosi się jedynie do wzoru wniosku o dodatek mieszkaniowy, który mają określić gminy. Istotą tej zmiany nie jest dostosowanie do zmiany definicji dochodu, lecz danie gminom czasu na stworzenie i uchwalenie nowego wzoru wniosku o dodatek. Do 20 kwietnia 2021 r. obowiązywać będzie rozporządzenie Rady

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			<p><b>skoro art. 7</b> opinowanej ustawy (a więc również – zmieniona na potrzeby udzielania indywidualnej dochodowej obniżki czynszu definicja dochodu) <b>wejdzie w życie po upływie 3 miesięcy</b> od dnia ogłoszenia, także w tym lub zbliżonym terminie <b>powinna móc wejść w życie zmieniona w tym trybie, przynajmniej w części dotyczącej zasad polityki czynszowej i obniżek czynszu, uchwała w sprawie WPGMZ</b></p> <p>[chodzi o sprzeczność w terminach obowiązywania poszczególnych uregulowań]</p>	<p>Ministrów w sprawie dodatków mieszkaniowych, określające aktualnie wykorzystywany wzór wniosku o dodatek.</p>
99.	art. 20 ust. 2a	UMP	<p>zmiana brzmienia art. 20 ust. 2a ustawy, przez dodanie po słowie <i>gmina</i>: „lub jednoosobowa spółka gminna, której powierzono realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego”,</p>	<p><b>Wyjaśnienia do uwagi</b></p> <p>Gmina już obecnie może powierzyć wykonywanie swoich zadań jednoosobowej spółce gminnej. Uwaga zostanie jednak poddana pod rozważenie na dalszym etapie procesu legislacyjnego.</p>
100.	art. 20 ust. 2d ustawy o ochronie praw lokatorów	UMP	<p>– do jakich kategorii lokali na podstawie „<b>odrębnych przepisów</b>” do podnajmu lokali wynajętych od innych właścicieli nie będzie stosowany ust. 2b i 2c – i pobierany będzie czynsz w wysokości odpowiadającej pobieranemu od gminy (Miasta) przez wynajmującego? –</p> <p>czy chodzi o <b>przepisy rangi ustawowej</b> (a jeśli tak – jakie? / prosimy o przykłady), <b>czy przepisy prawa miejscowego?</b></p>	<p><b>Wyjaśnienia do uwagi</b></p> <p>Np. przepisy ustawy o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania.</p>
101.	Art. 20 ust. 2d ustawy o ochronie praw lokatorów	Fundacja Habitat for Humanity Poland	<p>Proponujemy następujące brzmienie:</p> <p>„W przypadku lokali mieszkalnych, o których mowa w ust. 2a, do których na podstawie odrębnych przepisów nie stosuje się ust. 2b i ust. 2c, rada gminy określi w drodze uchwały zasady pobierania czynszu od podnajemców. W uzasadnionych wypadkach rada gminy może określić w uchwale wysokość czynszu odpowiadającą wysokości czynszu pobieranego od tej gminy przez wynajmującego ten lokal.”</p> <p><u>Uzasadnienie:</u></p> <p>Mając na uwadze, że gmina przede wszystkim wynajmuje mieszkania, aby podjąć je osobom uprawnionym</p>	<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b></p> <p>Przepis w zaproponowanym brzmieniu daje gminie możliwość takiego kształtowania polityki czynszowej wobec podnajemców zasobu wyjątego spod rygoru dotyczącego mieszkaniowego zasobu gminy, aby z jednej strony czynsz odzwierciedlał stawki płacone przez gminę, a z drugiej dawał jej możliwość dostosowania do możliwości finansowych podnajemców. W przypadku tworzenia zasobu, do którego nie będą stosowane art. 20 ust. 2b-2c uol, celem jest stworzenie nowej jakości zasobu, skierowanego do osób o dobrej sytuacji dochodowej, np. do byłych lokatorów mieszkaniowego zasobu gminy, którym gmina zamierza</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			<p>do korzystania z gminnej pomocy mieszkaniowej lub osobom w trudnej sytuacji, sugerujemy aby nie przyjmować, że co do zasady gmina może stosować rynkową stawkę czynszu. Osoby, które stać na opłacanie czynszu w rynkowej wysokości raczej nie będą ubiegały się (nie będą uprawnione) do skorzystania z pomocy mieszkaniowej gminy.</p> <p>Niemniej jednak rozumiemy, że przepis ten ma stanowić pewne przygotowanie dla innych regulacji, które mogą zostać wprowadzone w przyszłości (zgodnie z uzasadnieniem projektu, str. 45) oraz jest m.in. związany z wprowadzeniem art. 29b w ustawie o popieraniu niektórych form [...] I że w pewnych sytuacjach stosowanie stawek czynszu obowiązujących w mieszkaniowym zasobie gminy może być nieuzasadnione sytuacją materialną podnajemcy.</p> <p>Proponujemy zatem regulację tego przepisu pozwalającą gminie na określenie stawek czynszu na wyższym poziomie (w tym w uzasadnionych przypadkach na poziomie rynkowym, tj. zgodnie z czynszem, który płaci gmina). Celowym jednak będzie odwrócenie kolejności – to znaczy: w pierwszej kolejności gmina może ustalić czynsz i może to być czynsz wyższy niż w mieszkaniowym zasobie gminy (w razie umożliwienia tego przez odrębne przepisy), ale dopiero w uzasadnionych przypadkach powinien to być czynsz na takim poziomie, na jakim opłaca go gmina.</p>	<p>zaoferować nowe lokale /np. łańcuch przeprowadzek/. Jednak to gmina bierze na siebie ryzyko zapłaty czynszu na poziomie rynkowym i musi ocenić czy podnajemcy będą w stanie go regularnie opłacać (korzystając dodatkowo z różnych form pomocy takich jak dodatki mieszkaniowe, dopłaty do czynszu) czy stawka wymaga obniżenia.</p>
102.	art. 21 ust. 2a	UMP	<p>PPropozycja zmiany art. 21 ust. 2a ustawy, poprzez uwzględnienie jednoosobowych spółek gminnych (treść projektowane przepisu przy uwzględnieniu tej zmiany: <i>Gmina lub jednoosobowa spółka gminna, której powierzono realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, może wezwać najemcę do udostępnienia dokumentów potwierdzających wysokość dochodów wykazanych w deklaracji, o której mowa w ust. 2, w tym zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów</i></p>	<p><b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b></p> <p>Przepisy ustawy odnoszące się do mieszkaniowego zasobu gminy mają zastosowanie także do jednoosobowych spółek gminnych, którym gmina powierzyła realizację zadania w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty. Nie ma zatem potrzeby wymieniania takiej spółki w każdym przepisie odnoszącym się do mieszkaniowego zasobu gminy.</p>



Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			uzyskanych przez najemcę oraz innych członków jego gospodarstwa domowego, wyznaczając termin nie krótszy niż 14 dni od dnia otrzymania wezwania. W przypadku nieudostępnienia żądanych dokumentów gmina <u>lub jednoosobowa spółka gminna, której powierzono realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, może podwyższyć czynsz do kwoty 8% wartości odtworzeniowej w skali roku),</u>	
103.	art. 21 ust. 4	UMP	proponuje się również zmianę w art. 21 ust. 4 ustawy, poprzez uwzględnienie jednoosobowych spółek gminnych (treść przepisu z uwzględnieniem propozycji: <u>W przypadku złożenia deklaracji po upływie terminu, o którym mowa w ust. 2, lub złożenia dokumentów, o których mowa w ust. 2a, po upływie terminu wyznaczonego przez gminę lub jednoosobową spółkę gminną, której powierzono realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, ust. 5–13 stosuje się),</u>	<b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b>
104.	Art. 21 ust. 4b) Ustawy	PZFD	W zakresie możliwości wypowiedzania umowy najmu w przypadku nieadekwatnej powierzchni zajmowanego lokalu dostrzegamy zbyt długi okres wypowiedzenia.  Postrzegamy jako bezzasadne przyznawanie sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku przedstawienia pisemnej oferty zawarcia umowy najmu innego lokalu, czyli zmiany sposobu zaspokajania potrzeby mieszkaniowej na sposób adekwatny oraz realny. Przepis w projektowanej postaci przewiduje możliwość rocznego zamieszkiwania lokalu, który zgodnie z innymi przepisami ustawy nie powinien być zajmowany przez zamieszkującego w nim lokatora. Skrócenie ww. terminu do trzech miesięcy przyczyni się do szybszego zaspokajania mieszkaniowego	<b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b>  Uwaga poza zakresem projektu. Należy jednocześnie wyjaśnić, że ten przepis nie dotyczy osób bez tytułu prawnego, lecz osób korzystających z lokalu na podstawie obowiązującej umowy najmu. Przepis ma jedynie pozwolić gminom na przekwaterowanie niektórych najemców do mniejszych lokali, jeżeli w trakcie trwania umowy najmu ich sytuacja życiowa uległa zmianie (np. zmarł członek rodziny lub się wyprowadził), w efekcie czego lokal stał się nieadekwatnie duży w stosunku do ich potrzeb.

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			osób realnie potrzebujących lokali o danej powierzchni zamiast nieuzasadnionego realnymi potrzebami zajmowania ich przez osoby, którym nie powinien przysługiwać do tego żaden tytuł prawny – zamiany realizacji wyłącznie interesu faktycznego osoby niesłusznie zajmującej lokal na realizację podmiotowego prawa publicznego innej osoby	Takie osoby muszą mieć dłuższy czas na dostosowanie się do nowej sytuacji, która nie wynika z ich niewłaściwego zachowania czy niedotrzymania warunków umowy najmu.
105.	Art. 21b ust. 1a ustawy o ochronie praw lokatorów	Fundacja Habitat for Humanity Poland	<p>Proponujemy następujące brzmienie</p> <p><i>„Gmina może wystąpić do naczelnika urzędu skarbowego właściwego miejscowo dla wnioskodawcy o wydanie zaświadczenia o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz innych członków jej gospodarstwa domowego potwierdzającego wysokość dochodów wykazanych przez w deklaracji, o której mowa w ust. 1 osobę ubiegającą się o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu i najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, wyznaczając termin nie krótszy niż 14 dni od dnia otrzymania wezwania.”</i></p> <p>lub</p> <p>pozostawienie brzmienia nadanego w Projekcie Ustawy, ale zmiana terminu z 14 dni na „<i>termin nie krótszy niż 30 dni</i>” oraz doprecyzowanie, że naczelnik urzędu skarbowego, o którym mowa w przepisie powinien być właściwy miejscowo dla wnioskodawcy.</p> <p><u>Uzasadnienie:</u></p> <p>Wyznaczenie terminu 14 dniowego na przedstawienie dokumentów, w szczególności na uzyskanie zaświadczenia od naczelnika urzędu skarbowego jest zbyt krótkie. Nawet jeśli wnioskodawca przystąpi pierwszego dnia do uzyskiwania zaświadczenia, to dopełnienie obowiązku w wyznaczonym terminie może być utrudnione lub niemożliwe, często bez winy wnioskodawcy. Dlatego sugerujemy, aby najkrótszy możliwy termin wynosił 30 dni (oczywiście wnioskodawca, który szybciej uzyska niezbędne dokumenty i któremu zależy na</p>	<p><b><u>Uwaga częściowo uwzględniona</u></b></p> <p>Proponowany termin 14 dni zmieniono na 30 dni</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			<p>szybkim rozpatrzeniu wniosku prawdopodobnie wcześniej dostarczy żądane dokumenty).</p> <p>Ewentualnie proponujemy, aby umożliwić organom gminy wystąpienie bezpośrednio do naczelnika urzędu skarbowego o przedstawienie zaświadczenia. Ułatwi to procedowanie wniosku oraz (w razie opóźnień ze strony urzędu skarbowego) nie będzie obciążało wnioskodawcy konsekwencjami.</p> <p>Druga część postulatu odnosi się do doprecyzowania (dla uniknięcia wątpliwości), że przepis odwołuje się do naczelnika urzędu skarbowego właściwego miejscowo dla wnioskodawcy. Celem tego postulatu jest zwiększenie przejrzystości przepisu i rozwianie ewentualnych wątpliwości.</p>	
106.	art. 21b ust. 1 c	UMP	<p>Wprowadza instytucje wywiadu środowiskowego związanego z wynajmem lokalu komunalnego.</p> <p>(Należy lobbować za utrzymaniem tego przepisu. Dotychczas mieliśmy problem z wykazaniem podstawy wywiadu środowiskowego przy rozpatrywaniu wniosków.)</p>	<b><u>Uwaga niezrozumiała</u></b>
107.	Art. 21b ust. 1d ustawy o ochronie praw lokatorów	Fundacja Habitat for Humanity Poland	<p>Proponujemy następujące brzmienie:</p> <p><i>„Nieudostępnienie w terminie dokumentów, o których mowa w ust. 1a, stanowi podstawę do odmowy zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1.”</i></p> <p>Ewentualnie nadanie następującej treści ust. 1d oraz dodanie ust. 1e i 1f:</p> <p><i>„Nieudostępnienie w terminie dokumentów, o których mowa w ust. 1a, lub dwukrotne niewyrażenie zgody na przeprowadzenie wywiadu środowiskowego, o którym mowa w ust. 1c, w tym przynajmniej jednokrotnie wyrażone na piśmie, stanowi podstawę do odmowy zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1.</i></p> <p><i>1e. Organ nie może odmówić zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 osobie, która w uzasadnieniu przytoczy faktyczne,</i></p>	<b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b> Zgodnie z propozycją projektu ustawy nieudostępnienie dokumentów stanowi podstawę do odmowy zawarcia umowy. Zatem w gestii organu rozpoznającego sprawę znajdować się będzie decyzja, czy w danej sytuacji zachodzi podstawa do odmowy zawarcia umowy w przypadku nieudostępnienia dokumentów.

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			<p><i>niezależne od niej okoliczności uniemożliwiające udział w wywiadzie środowiskowym.</i></p> <p>1f. <i>Osoba odmawiająca zgody na udział w wywiadzie środowiskowym i powołująca się pisemnie na niezależne od niej okoliczności uniemożliwiające udział w wywiadzie środowiskowym, jest zobowiązana sama lub przez osobę upoważnioną potwierdzić w sposób nie budzący wątpliwości okoliczności, na które się powołuje.</i></p> <p><u>Uzasadnienie:</u></p> <p>Uzasadnienie analogiczne dla przedstawionego w uwadze nr 17 powyżej w odniesieniu do skutków odmowy poddania się wywiadowi środowiskowemu w toku ubiegania się o przyznanie dodatku mieszkaniowego. Dlatego poniżej przedstawia się uzasadnienie jedynie pokrótce.</p> <p>Po pierwsze, jest to wymóg potencjalnie ryzykowny dla zdrowia zarówno wnioskodawcy jak i pracownika organu. Ze względu na ryzyko rozprzestrzeniania się koronawirusa sankcja nałożona za odmowę wyrażenia zgody na przeprowadzenie wywiadu środowiskowego jest zbyt daleko idąca.</p> <p>Po drugie, zmiana treści przepisu (alternatywna propozycja w tej uwadze) będzie bardziej celowym rozwiązaniem dla osiągnięcia zakładanego celu, a jednocześnie pozwoli wnioskodawcy na uzasadnienie braku wzięcia udziału w wywiadzie środowiskowym. Zwiększy to transparentność procesu oraz pewność sytuacji wnioskodawcy, a także umożliwi organowi podjęcie decyzji na podstawie umotywowanego pisma wnioskodawcy.</p>	
108.	art. 21c ust. 1	UMP	<p>rekomenduje dodanie po słowie <i>gmina</i>: „lub jednoosobowa spółka gminna, której powierzono realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego”,</p>	<p><b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b></p>

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
109.	art. 21c ust.2	UMP	rekomenduje się dodanie w zdaniu pierwszym po słowie <i>gmina</i> : „lub jednoosobowej spółki gminnej, której powierzono realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego”,	<b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b>
110.		UMP	ustawa umożliwi przetwarzanie danych osobowych osoby zgłaszającej wniosek o przyznanie dodatku mieszkaniowego – niemniej jednak, należy pamiętać, iż w takiej deklaracji mogą znaleźć się informacje dot. osób wspólnie zamieszkujących z wnioskodawcą – natomiast treść projektu <i>expressis verbis</i> nie mówi o przetwarzaniu danych pozostałych osób mieszkających w lokalu,	<b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b> Postępowanie jest prowadzone na wniosek osoby zainteresowanej, więc uprawnienia gminy w zakresie weryfikacji danych mogą dotyczyć tylko tej osoby, nie mogą natomiast być rozszerzane na inne osoby.
111.		UMP	tekst jednolity ustawy o ochronie praw lokatorów – <b>Dz.U. z 2020 r.</b> (nie – z 2010 r.)	<b><u>Uwaga uwzględniona</u></b>
112.	Art. 21c ust. 2a ustawy o ochronie praw lokatorów	Fundacja Habitat for Humanity Poland	Proponujemy zmianę terminu, który gmina może wyznaczyć poprzez nadanie brzmienia: „ <i>wyznaczając termin nie krótszy niż 30 dni od dnia otrzymania wezwania</i> ”  i doprecyzowanie, że naczelnik urzędu skarbowego, o którym mowa w przepisie powinien być właściwy miejscowo dla wnioskodawcy;  lub nadanie następującego brzmienia: „ <i>Gmina może wezwać najemcę do udostępnienia dokumentów potwierdzających wysokość dochodów wykazanych w deklaracji, o której mowa w ust. 2, wyznaczając termin nie krótszy niż 30 dni od dnia otrzymania wezwania. Gmina może wezwać naczelnika urzędu skarbowego właściwego miejscowo dla wnioskodawcy do przedstawienia zaświadczenia o wysokości dochodów uzyskanych przez</i> ”	<b><u>Uwaga uwzględniona</u></b> Termin 14 dni zmieniono na 30 dni

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			<p>najemcę oraz innych członków jego gospodarstwa domowego, wyznaczając termin nie krótszy niż 14 dni.”</p> <p>Uzasadnienie analogiczne do przedstawionego w uwadze do art. 21b ust. 1a (uwaga nr Lp. 23 powyżej).</p>	
<p>Art. 8 projektu ustawy w zakresie ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń</p>				
	oznacz. pkt 1)	BGK	zamiast „w art. 4 w ust. 2 i 3” powinno być „w art. 4 ust. 1-3”	<b><u>Uwaga uwzględniona</u></b>
113.	tytuł ustawy	Polska Izba Inżynierów Budownictwa	Zmiana tytułu ustawy, zwłaszcza tak niewielka, może prowadzić do zamieszania, np. częstego błędnego cytowania tytułu ustawy. Zmiana nie jest uzasadniona rozszerzeniem lub ograniczeniem zakresu regulacji. Można rozważyć, czy zmiany tytułu nie przeprowadzić poprzez uchwalenie nowego projektu ustawy, obecnie poprzestając na zmianie stosownych przepisów.	<p><b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b></p> <p>Zmiana ma charakter legislacyjny i jest konieczna ze względu na konieczność dostosowania nazewnictwa stosowanego w ustawie do przepisów ustawy o pomocy społecznej.</p>
114.	uwaga ogólna	BGK	W związku ze zmianą art. 1 ustawy dotychczasowe sformułowanie „tworzenie lokali” zostało uzupełnione o wyraz „modernizacja”, przez co, jak czytamy w uzasadnieniu, należy rozumieć unowocześnienie i usprawnienie. W związku z brakiem w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane pojęcia „modernizacja”, proponujemy doprecyzowanie w zapisach ustawy, iż termin ten mieści się w zakresie pojęciowym „remontu”, „przebudowy” albo „rozbudowy”. Zatem, odpowiednie zakwalifikowanie wykonywanych robót wynikać będzie, jak można wywnioskować, z zapisów decyzji pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót budowlanych, a „modernizacja” obejmuje wszelkie roboty budowlane zmierzające do najszerszej pojętego dostosowania, ulepszenia, dostosowania do standardów, doposażenia pomieszczenia (np. łazienki, kuchni) w brakujące instalacje itp.	<p><b><u>Wyjaśnienia do uwagi</u></b></p> <p>W zmienianym art. 1 ustawy o finansowym wsparciu... został zawarty przepis ogólny, w którym określony został zakres spraw regulowanych ustawą i podmiotów, których ona dotyczy. Dotychczasowe „tworzenie lokali” zostało uzupełnione o „modernizację” rozumianą jako unowocześnienie i usprawnienie czegoś. Natomiast w art. 3-5 tej ustawy zostały doprecyzowane rodzaje przedsięwzięć, które są objęte finansowym wsparciem, tj. budowa, remont, przebudowa, zmiana sposobu użytkowania budynku wymagająca remontu lub przebudowy.</p> <p>Podkreślić należy, że wprowadzenie terminu modernizacja było niezbędne z uwagi na rozszerzenie zakresu przedmiotowego ustawy, czego wyrazem jest zwiększenie katalogu przedsięwzięć wskazanych w art. art. 3-5. Kategorie możliwych do dofinansowania przedsięwzięć są określone w przepisach ustawy.</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
				Zatem sam termin modernizacja nie wymaga definicji ustawowej, o stosowane wyjaśnienie zostało uzupełnione uzasadnienie do projektu ustawy.
115.	uwaga ogólna	BGK	<p>Projekt ustawy wprowadza możliwości dofinansowania remontu/modernizacji budynków komunalnych lub lokali komunalnych w budynkach wielorodzinnych, jako uzupełnienie instrumentu wsparcia remontów budynków (rozumianych jako ich części wspólne) finansowanego ze środków Funduszu Termomodernizacji i Remontów (zwanego dalej FTiR). Proponowana treść niniejszego zapisu ustawy dopuszcza możliwość objęcia finansowym wsparciem inwestycji, która oprócz obowiązkowego elementu w postaci remontu pustostanów w swoim zakresie może zawierać remont części wspólnych budynku, np. ścian zewnętrznych, okien, dachu. Zwracamy uwagę, że części wspólne objęte są wsparciem udzielanym w ramach premii ze środków Funduszu Termomodernizacji i Remontów (FTiR). Zatem obydwa instrumenty w obszarze wspierania remontu części wspólnych mogą stanowić dla siebie konkurencję. Beneficjent uzyska finansowe wsparcie z tytułu remontu pustostanów. Dodatkowo przy okazji realizacji ww. inwestycji może wykonać remont części wspólnych budynku, który również będzie objęty finansowym wsparciem.</p>	<p><b>Wyjaśnienia do uwagi</b></p> <p>Przedstawiony projekt ustawy, w zakresie budownictwa socjalnego i komunalnego zakłada, rozszerzenie katalogu przedsięwzięć o remont lub przebudowę budynku mieszkalnego albo części takiego budynku, jeżeli remont lub przebudowa nie dotyczy lokalu mieszkalnego zajmowanego przez lokatora na podstawie obowiązującej umowy najmu.</p> <p>Dotychczasowe przepisy ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem ... okazały się niewystarczające w sytuacji, kiedy lokale mieszkalne stanowiły mieszkaniowy zasób ale ze względu na ich zły stan techniczny nie mogły być użytkowane bo zagrażały życiu i zdrowiu ludzi.</p> <p>Dlatego też zaproponowano umożliwienie odzyskania zdewastowanego, niezamieszkanego zasobu przez przywrócenie jego funkcjonalności.</p> <p>Ponadto odtąd samorzady gminne mogą ubiegać się o dofinansowanie przedsięwzięcia remontowego budynku wielorodzinnego, którego użytkowanie rozpoczęło się przed dniem 14 sierpnia 1961 r. uzupełniono instrumentarium systemu wsparcia termomodernizacji i remontów o nowy instrument wsparcia samorządów gminnych.</p> <p>Dodatkowo oprócz możliwości uzyskania dofinansowania remontu pustostanów zaproponowano by dofinansowaniem objęte zostały remonty lub przebudowy lokali mieszkalnych, nawet jeśli są one zajmowane na podstawie <b>obowiązującej umowy najmu</b>. Będzie to uzależnione od uzyskania przez beneficjenta wsparcia prawa do premii remontowej oraz realizacji przedsięwzięcia remontowego, o którym mowa w art.2 pkt 3 ustawy o wspieraniu termomodernizacji</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
				<p>i remontów, w budynku w którym znajdują się te lokale mieszkalne.</p> <p>W ocenie projektodawcy nie jest to rozwiązanie konkurencyjne dla FTiR ale umożliwiające samorządom gminnym gospodarującym najstarszymi zasobami budynków komunalnych na przeprowadzenie kompleksowych remontów i modernizacji posiadanego zasobu.</p>
116.	art. 1 w pkt 1 wstęp do wyliczenia	BGK	W zapisie „udzielania z Funduszu Dopłat finansowego wsparcia podmiotom realizującym przedsięwzięcia polegające na tworzeniu i modernizacji:” proponujemy spójnik „i” zastąpić spójnikiem „lub” w celu uniknięcia koniunkcji i wątpliwości, czy przedsięwzięcie może polegać wyłącznie na modernizacji, bez tworzenia nowego zasobu.	<b><u>Uwaga uwzględniona</u></b>
117.	art. 2 pkt 5a	UMP	- zmiana dot. art. 2 w pkt 5a, poprzez dodanie lit. g i h – co oznacza rozszerzenie katalogu beneficjentów programu o organizacje pozarządowe oraz podmioty, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy o działalności pożytku publicznego i wolontariacie uprawnionych do ubiegania się o finansowe wsparcie z Funduszy Dopłat przy jednoczesnym braku zapewnienia dodatkowych środków finansowych na realizację programu. Z dokumentu dotyczącego oceny skutków regulacji (str. 31) wynika, że organizacje nieposiadające statusu organizacji pożytku publicznego stanowią ok. 50 % organizacji zajmujących się pomocą na rzecz osób bezdomnych, przy czym założono, że w związku z poszerzeniem katalogu beneficjentów wsparcia liczba wniosków o finansowe wsparcie dotyczących zasobu interwencyjnego dla bezdomnych wzrośnie dwukrotnie. Reasumując, sama inicjatywa zwiększenia kręgu podmiotów uprawnionych do uzyskania wsparcia z Funduszu Dopłat na realizację m.in. inicjatyw służących wspieraniu osób zagrożonych wykluczeniem społecznym należy ocenić pozytywnie, niemniej jednak z uwagi na brak zwiększenia nakładów finansowych na	<p><b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b></p> <p>W chwili obecnej środki zarezerwowane na realizację programu nie są w pełni wykorzystywane, tym samym w ocenie projektodawcy zasadnym jest dopuszczenie do programu nowych podmiotów, które będą realizowały jego założenia.</p> <p>Ponadto wyjaśnić należy, że zaproponowane w zmiany dotyczące wysokości finansowego wsparcia wynikają z decyzji podjętej przy uwzględnieniu możliwości uzyskania finansowania z budżetu państwa.</p>



Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			realizację zadania, może ono pozostać niewykonane lub przyczynić się do zmniejszenia możliwości pozyskania wsparcia przez innych beneficjentów (np. gminę).	
118.	art. 3 ust. 1)	PZFD	Postulujemy wprowadzenie także możliwości „rozbudowy” czy „nadbudowy”, co pozwoli szerzej wykorzystać istniejące budynki co celów regulacji.	<p><b>Wyjaśnienia do uwagi</b></p> <p>Zgodnie z definicją zawartą w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 z późn. zm.) przez budowę - należy przez rozumieć wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, <b>rozbudowę</b>, <b>nadbudowę</b> obiektu budowlanego.</p> <p>Możliwość dofinansowania z Funduszu Dopłat przedsięwzięć polegających na rozbudowie czy nadbudowie budynków istnieje.</p>
119.	art. 3 ust. 1 pkt 3 i ust. 4	UMP	<p>- zmiana dot. w art. 3 w ust.1 w pkt 3) oraz dodanego ust. 4 - zaszła istotna zmiana w zakresie ograniczenia finansowego wsparcia udzielanego gminie na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia polegającego na remoncie lub przebudowie budynku mieszkalnego z Funduszu Dopłat na przeprowadzenie prac remontowych w mieszkaniowym zasobie gminy, w lokalach zajmowanych przez lokatorów, w sytuacji, w której postępuje proces ich degradacji z uwagi na brak środków finansowych na przeprowadzanie.</p> <p>Podczas gdy w ustawie z dnia 2 marca 2020 roku o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. z 2020 r., poz. 374) z art. 31t wynika czasowy zakaz (do 30 czerwca 2020 roku) wypowiedzania umów najmu najemcy i wysokości czynszu) – przyjęcie takiego rozwiązania powodować może ogromne straty w dochodach z tytułu podwyżek czynszów najmu, które mogłyby być przeznaczone m.in. na remonty i modernizację mieszkaniowego zasobu gminy, w tym także lokali zajmowanych przez najemców na</p>	<p><b>Wyjaśnienia do uwagi</b></p> <p>Celem ustawy o finansowym wsparciu jest tworzenie (nie remontowanie) lokali mieszkalnych.</p> <p>Przedstawiony projekt ustawy zakłada jednakże, rozszerzenie katalogu przedsięwzięć o remont lub przebudowę budynku mieszkalnego albo części takiego budynku, jeżeli remont lub przebudowa nie dotyczy lokalu mieszkalnego zajmowanego przez lokatora na podstawie obowiązującej umowy najmu.</p> <p>Dotychczasowe przepisy ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem ... okazały się niewystarczające w sytuacji, kiedy lokale mieszkalne stanowiły mieszkaniowy zasób ale ze względu na ich zły stan techniczny nie mogły być użytkowane bo zagrażały życiu i zdrowiu ludzi.</p> <p>Dlatego też zaproponowano umożliwienie odzyskania zdewastowanego, niezamieszkanego zasobu przez przywrócenie jego funkcjonalności.</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			<p>podstawie umów najmu, zatem zasadne jest zawarcie w projekcie ustawy takiego zapisu, aby możliwość uzyskania finansowego wsparcia dopuszczalna była także w zakresie remontów i modernizacji lokali zajmowanych przez lokatorów.</p>	<p>Ponadto odkąd samorządy gminne mogą ubiegać się o dofinansowanie przedsięwzięcia remontowego budynku wielorodzinnego, którego użytkowanie rozpoczęło się przed dniem 14 sierpnia 1961 r. uzupełniono instrumentarium systemu wsparcia termomodernizacji i remontów o nowy instrument wsparcia samorządów gminnych.</p> <p>Dodatkowo oprócz możliwości uzyskania dofinansowania remontu pustostanów zaproponowano by dofinansowaniem objęte zostały remonty lub przebudowy lokali mieszkalnych, nawet jeśli są one zajmowane na podstawie <b>obowiązującej umowy najmu</b>. Będzie to uzależnione od uzyskania przez beneficjenta wsparcia prawa do premii remontowej oraz realizacji przedsięwzięcia remontowego, o którym mowa w art. 2 pkt 3 ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów, w budynku w którym znajdują się te lokale mieszkalne.</p> <p>Zaproponowane w uwadze rozwiązanie zostało przewidziane przy jednoczesnym skorzystaniu przez gminę z premii remontowej na remont części wspólnej budynku mieszkalnego.</p>
120.	art. 3 ust. 1	UMP	<p>W ramach ustawy (art. 3 ust. 1), objąć wsparciem finansowym także remont pojedynczych lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach mieszkalnych, stanowiących własność gminy lub jednoosobowej spółki gminnej,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wydłużenie terminu na realizację przedsięwzięcia do 36 miesięcy, o którym mowa w art. 16 ust. 3 ustawy, może być nadal niewystarczający w przypadku inwestycji polegających np. na budowie osiedli mieszkaniowych. DF proponuje wydłużenie terminu do 48 miesięcy tudzież zniesienie tego ograniczenia,</li> <li>- proponuje również wprowadzenie rozwiązania umożliwiającego zapłatę wynagrodzenia dla Wykonawcy (w całości lub części) w formie innej niż pieniężna tj. poprzez:</li> </ul>	<p><b><u>Wyjaśnienia do uwagi</u></b></p> <p>Tiret 1. – Projekt ustawy przewiduje proponowaną w uwadze możliwość.</p> <p>Przedstawiony projekt ustawy, zakłada rozszerzenie katalogu przedsięwzięć o remont lub przebudowę budynku mieszkalnego albo części takiego budynku, (<b>a więc także i lokalu mieszkalnego</b>, który jest częścią budynku), jeżeli remont lub przebudowa nie dotyczy lokalu mieszkalnego zajmowanego przez lokatora na podstawie obowiązującej umowy najmu.</p> <p>Tiret 2. –</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			<p>a) przeniesienie prawa własności innej nieruchomości gruntowej</p> <p>b) przeniesienie prawa własności części nowo wybudowanych (i wyodrębnionych prawnie lokali) i związanego z nimi udziału w nieruchomości wspólnej (z wyłączeniem lokali wybudowanych przy wykorzystaniu wsparcia BGK),</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– proponuje, aby podobne rozwiązanie wprowadzić również przy zakupie lokali mieszkalnych (możliwość zapłaty przez gminę / spółkę gminną za zakup lokali mieszkalnych w formie innej niż pieniężna (lokal „za grunt”),</li> <li>– zauważa, iż zgodnie z zapisami ustawy, jeśli nie dojdzie do uruchomienia wsparcia w terminie wskazanym we wniosku, na wniosek beneficjenta wsparcie może zostać uruchomione do końca następnego kwartału pod warunkiem, że wypłata nastąpi do końca roku kalendarzowego, jest ryzykowny w szczególności dla inwestycji, których termin realizacji przypada na ostatni kwartał roku kalendarzowego. W ocenie DF taki zapis jest niepraktyczny. Zasadą jest bowiem, że niewykorzystane środki z Funduszu przechodzą na następny rok kalendarzowy.</li> </ul>	<p>Uwaga nieuwzględniona</p> <p>Termin ten został zaproponowany na podstawie informacji przekazanych przez BGK, który jest operatorem programu. Inwestycje wieloetapowe mogą być przy tym dzielone na osobne przedsięwzięcia.</p> <p>Tiret 3 i 4.</p> <p>Uwaga nieuwzględniona, gdyż wykracza poza zakres ustawy.</p> <p>Tiret 5.</p> <p>Uwaga niezrozumiała, wniosek o udzielenie finansowego wsparcia nie określa terminu udzielenia finansowego wsparcia, określa jedynie przewidywany termin finansowego wsparcia.</p> <p>Niewykorzystane środki z Funduszu Dopłat są zwracane do budżetu państwa.</p>
121.	art. 3 ust. 4	UMP	<p>Z zapisu dodanego do art. 3 ust. 4 ustawy wynika, że finansowe wsparcie udziela się również w przypadku, gdy remont lub przebudowa dotyczy lokalu mieszkalnego zajmowanego przez lokatora na podstawie obowiązującej umowy najmu, ale jedynie wówczas gdy beneficjent wsparcia otrzymał prawo do premii remontowej, o której mowa w art. 7 ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów (tj. w zakresie prac powodujących zmniejszenie zapotrzebowania na energię służącą do dostarczania do budynku wielorodzinnego ogrzewania i podgrzewania wody użytkowej o co najmniej 10 %) i realizuje przedsięwzięcie remontowe, o którym mowa w art. 2 pkt 3 tej ustawy w budynku, w którym znajdują się te lokale mieszkalne – zgodnie z art. 6 ustawy o</p>	<p><b><u>Wyjaśnienia do uwagi</u></b></p> <p>Zaproponowana w uwadze zmiana zwiększyłaby znacznie koszty programu i na chwilę obecną nie jest rozpatrywana.</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			<p>wspieraniu termomodernizacji i remontów w dotychczasowym brzmieniu będzie to dotyczyło jedynie budynków wielorodzinnych, których użytkowanie rozpoczęto przed dniem 14 sierpnia 1961 roku. Należy zatem rozważyć rozszerzenie zakresu udzielanego finansowego wsparcia także o lokale zajmowane przez lokatorów na podstawie umów najmu.</p>	
122.	art. 4	PZFD	<p>Zbyt wąskie poszerzenie grupy podmiotów mogących aplikować o finansowe wsparcie - rozszerzenie katalogu beneficjentów programu o organizacje pozarządowe nieposiadające statusu organizacji pożytku publicznego oraz podmioty, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie.</p> <p>Proponujemy poszerzyć podmioty będące beneficjentami o sektor prywatny, który po zakończeniu obecnej sytuacji związanej ze zwalczaniem COVID-19, która niestety doprowadzi do okresowego spowolnienia gospodarczego, będzie kluczem w odbudowie potencjału inwestycyjnego w gospodarce. Należy więc wprowadzać rozwiązania, które zachęcą inwestorów prywatnych to budowy mieszkań czynszowych.</p> <p>W naszej ocenie, ograniczenie katalogu inwestorów w powyższym przepisie ma charakter arbitralnej decyzji i nie znajduje uzasadnienia. Proponujemy rozszerzenie i otwarcie katalogu inwestorów, którym zostanie udzielone dofinansowanie w powyższym przypadku, także na innych inwestorów, w tym przede wszystkim na inną osobę, która w ramach prowadzonej w zakresie budownictwa mieszkaniowego działalności tworzy lokale mieszkalne na wynajem.</p>	<p><b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b></p> <p>Wyjaśniam, że głównym celem rządowego programu budownictwa socjalnego i komunalnego, realizowanego na podstawie przepisów <i>ustawy o finansowym wsparciu</i> jest wsparcie gmin w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków lokalnej wspólnoty, zwłaszcza osób w najtrudniejszej sytuacji życiowej. Głównym beneficjentem programu jest zatem gmina, która realizując swą politykę mieszkaniową, może pozyskać środki z budżetu państwa m.in. na utworzenie zasobu mieszkaniowego dedykowanego osobom najuboższym (mieszkaniowy zasób gminy - art. 3 ustawy) oraz osobom, które nie mogą zaspokoić swych potrzeb mieszkaniowych w warunkach komercyjnych, jak również w systemie najmu mieszkań oferowanych na zasadach rynkowych (art. 5 ustawy).</p> <p>To właśnie w tej drugiej sytuacji (art. 5 ustawy) program przewiduje możliwość zaangażowania deweloperów komercyjnych w tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem.</p> <p>Z tym, że inwestorzy prywatni nie mogą aplikować o środki z Funduszu Dopłat, otrzymują wsparcie pośrednie. Odpowiedzialną za zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności jest gmina. Dlatego też przewidziany w powołanym przepisie (art. 5) instrument ma za zadanie wsparcie gmin w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności dzięki współpracy między samorządem lokalnym, a podmiotami zaangażowanymi w rozwój budownictwa czynszowego w danym regionie. Zgodnie z definicją zawartą w ustawie przez inwestora należy rozumieć podmiot, który w ramach działalności</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			<p>Realizacja przedsięwzięć mających na celu tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem o ograniczonym czynszu, w tym lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, oraz mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, tymczasowych pomieszczeń i ogrzewalni, z udziałem deweloperów, przyczyni się w znaczący sposób do spełnienia celów ustawy. Deweloperzy doskonale znają uwarunkowania procesu budowlanego. Posiadają doświadczenie wypracowane przy realizacji ogromnej liczby inwestycji na rynku komercyjnym, dysponują odpowiednim zapleczem kadrowym i know-how, którym nie mogą poszczycić się inni inwestorzy wymienieni w Projekcie, ponieważ nie zajmują się profesjonalnie budownictwem mieszkaniowym.</p> <p>Jesteśmy przekonani, że wprowadzenie możliwości współpracy między gminami a deweloperami, pozwoli obniżyć koszty wytwarzania mieszkań na rynku budownictwa socjalnego, a także przyspieszy ten proces. Zapewnione zostanie również efektywne wydatkowanie środków publicznych, co w konsekwencji doprowadzi do zwiększenia dostępności mieszkań na rzeczonym rynku.</p>	<p>prowadzonej w zakresie budownictwa mieszkaniowego tworzy: lokale mieszkalne na wynajem, mieszkania chronione, noclegownie, schroniska dla bezdomnych, ogrzewalnie i tymczasowe pomieszczenia. Wyjaśnić należy, że warunkiem uruchomienia finansowego wsparcia na podstawie art. 5 ust. 1 jest zawarcie umowy pomiędzy gminą albo związkiem międzygminnym, a inwestorem. W ust. 3 tego artykułu zostało sprecyzowane co w szczególności ma określać umowa. Z kolei w art. 7a-7e zostały określone kryteria przeznaczania oraz zasady najmu lokali mieszkalnych utworzonych w ramach tego instrumentu. Tak powstałe lokale podlegają reżimowi art. 21 ust. 5 ustawy co oznacza, że przed upływem 15 lat od dnia przekazania oświadczenia, o którym mowa w art. 18 ust. 1 pkt 2 ustawy (oświadczenie o kosztach realizacji przedsięwzięcia), nie można:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zmienić przeznaczenia lokalu mieszkalnego utworzonego z udziałem gminy albo związku międzygminnego;</li> <li>- rozwiązać umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2, lub dokonać przeniesienia prawa, o którym mowa w art. 5 ust. 3 pkt 2, na rzecz podmiotu innego niż gmina lub związek międzygminny.</li> </ul> <p>Przepisy te są gwarancją zachowania ram współpracy między gminą albo związkiem międzygminnym, a inwestorem, a zarazem prawidłowego wydatkowania środków publicznych w ramach omawianego instrumentu. Wysokość finansowego wsparcia o jakie może ubiegać się beneficjent w przedstawionej sytuacji po zmianach dokonanych zaproponowaną nowelizacją wynosić będą do 35% kosztów przedsięwzięcia.</p>
123.	art. 6b	BGK	Należy doprecyzować, że wymóg ten dotyczy, oprócz lokali mieszkalnych utworzonych, także lokali mieszkalnych zmodernizowanych. Proponujemy zrezygnować z wymogu	<b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b>

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			<p>instalowania czteropaleniskowych kuchenek gazowych lub na inne paliwo, na rzecz zapisu o zamontowaniu przynajmniej dwupaleniskowej kuchenki, w zależności od potrzeb przyszłych najemców i wielkości lokalu (uwzględnienie ograniczeń technicznych związanych z remontami, przebudową, adaptacją lokali). Dodatkowo proponujemy wprowadzenie zapisu o zakazie stosowania źródeł ciepła na paliwa stałe (wykluczenie kuchni, pieców i kotłów na paliwo stałe).</p>	<p>Doprecyzowanie treści art.6b zostanie rozważone podczas dalszych prac nad ustawą. Projektodawca zauważa, że wymóg, o którym mowa w komentowanym artykule dotyczy, oprócz lokali mieszkalnych utworzonych, także lokali mieszkalnych zmodernizowanych. Rozszerzeniu uległ zakres przedmiotowy ustawy. Należy jednakże pamiętać, że przepis art. 6b jednoznacznie wskazuje, że obowiązek zainstalowania wymienionych sanitariatów, kuchenki, zlewozmywaka dotyczy wskazanych w przedmiotowym przepisie przedsięwzięć, co wyklucza ewentualne wątpliwości interpretacyjne.</p> <p>Ponadto wyjaśnić należy, że zasób lokali mieszkalnych tworzonych przy udziale <i>ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem ...</i> ma charakter rotacyjny.</p> <p>Oznacza to także, że każdy z potencjalnych najemców tych lokali (niezależnie od liczebności domowników) może mieć inne potrzeby co do posiadania większej bądź mniejszej kuchenki.</p> <p>Odnosząc się natomiast do wprowadzenia zakazu stosowania źródeł ciepła na paliwa stałe wyjaśnić należy, że z uwagi na działania zmierzające do ochrony środowiska jest to postulat słuszny. Na chwilę obecną należy jednak wziąć pod uwagę aktualne możliwości beneficjentów wsparcia i pozostawić im możliwość skorzystania z aktualnych rozwiązań. Nie jest także wykluczone, że beneficjenci wsparcia / inwestorzy nie będą sami wprowadzać dogodnych dla nich rozwiązań w tym zakresie.</p>
124.	art. 7a ust. 1	PZFD	<p>Uważamy, że regulację art. 7a ust. 1) pkt 1) należy poszerzyć także o osoby, którym przysługuje tytuł prawny do innego lokalu w ogóle. Postrzegamy jako nieuzasadnione kierowanie wsparcia z zasobu budownictwa socjalnego do osób, które mają możliwość zamieszkiwania wprzeznaczonych do tego lokalach w obliczu niskiego stopnia zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób najuboższych. Wprowadzenie przepisu</p>	<p><b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b></p> <p>W pierwszej kolejności należy zauważyć, że uwaga wykracza poza zaproponowany zakres nowelizacji. Zmianą ustawową objęty jest art. 7a ust. 1 pkt 2.</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			wobecnie projektowanym brzmieniu nie wyeliminuje możliwości posiadania lokalu w jednej miejscowości oraz jednoczesnego korzystania z innego. W ocenie PZFD w kontekście rzeczonoego przepisu nie powinien być rozpatrywany brak możliwości zamieszkania w lokalu na terenie tej samej miejscowości, a brak możliwości zamieszkiwania w odpowiednim lokalu w ogóle, co może w konsekwencji doprowadzić do bardziej adekwatnego kierowania wsparcia do osób realnie najuboższych. Dodatkowo, osoba posiadająca inną nieruchomość dysponuje zasobem majątkowym, który może spieniężyć i przeznaczyć na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych.	Intencją projektodawcy nie była natomiast zmiana art. 7a ust. 1 pkt 1, do której zgłoszono uwagę.  Ponadto brak propozycji zapisu ustawowego, uniemożliwia rozważenie komentowanej zmiany w przyszłych pracach legislacyjnych nad ustawą.
125.	art. 7a	Polska Izba Inżynierów Budownictwa	Należałoby doprecyzować, wskazując konkretną jednostkę redakcyjną. Proponuje się następujące brzmienie:  b) ust. 4 otrzymuje brzmienie:  „4. Za dochód, o którym mowa w ust. 3, uważa się <b>dochód rodziny, o którym mowa w art. 3 pkt 2 i 2a</b> ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (Dz. U. z 2020 r. poz. 111).”;	<b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b>  Zostanie jednak poddana analizie na dalszych etapach prac legislacyjnych, w ramach prac komisji prawniczej.
126.	art. 7e	Fundacja Habitat for Humanity Poland	Proponujemy nadanie brzmienia:  <i>„Lokale mieszkalne utworzone z udziałem gminy albo związku międzygminnego w przypadku, gdy z realizacją przedsięwzięcia było związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2, nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębnione na własność.”</i>  <u>Uzasadnienie:</u>  Postulujemy, aby nie wprowadzać możliwości wykupu lokali mieszkalnych, o których mowa w projektowanym art. 7e ustawy o finansowym wsparciu [...], nawet jeśli termin ten miałby przypadać po upływie 15 lat licząc od dnia rozliczenia kosztów przedsięwzięcia.  Wprowadzenie takiej możliwości może prowadzić do nieuzasadnionego uszczuplenia zasobu lokali	<b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b>  Rezim ustawy o finansowym wsparciu, zgodnie z art. 21 nakazuje utrzymanie powstałego przy udziale finansowego wsparcia zasobu przez okres 15 lat, po tym okresie beneficjent wsparcia/inwestor może swobodnie gospodarować „swoim” do facto zasobem. Z uwagi na fakt, że finansowe wsparcie udzielane jest jedynie na pokrycie części kosztów inwestycji, w wyniku której utworzone (zmodernizowane) zostaną lokale mieszkalne, brak przesłanek by prawo własności (co w tym przypadku oznacza swobodę dysponowania) było ograniczone.

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			mieszkalnych utworzonych z udziałem gminy albo związku międzygminnego, co jest niecelowe w sytuacji trwałego deficytu mieszkań dostępnych cenowo.	
127.	art. 7e	UMP	Opiniujemy negatywnie, proponujemy pozostawienie dotychczasowego tekstu. „Lokale mieszkalne utworzone z udziałem gminy albo związku międzygminnego w przypadku, gdy z realizacją przedsięwzięcia było związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2, nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębniane na własność.”	<b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b> Rezim ustawy o finansowym wsparciu, zgodnie z art. 21 nakazuje utrzymanie powstałego przy udziale finansowego wsparcia zasobu przez okres 15 lat, po tym okresie beneficjent wsparcia/inwestor może swobodnie gospodarować „swoim” do facto zasobem. Z uwagi na fakt, że finansowe wsparcie udzielane jest jedynie na pokrycie części kosztów inwestycji, w wyniku której utworzone (zmodernizowane) zostaną lokale mieszkalne, brak przesłanek by prawo własności (co w tym przypadku oznacza swobodę dysponowania) było ograniczone.
128.	art. 13	PZFD	Tzw. „drugie życie budynków” w ramach działań rewitalizacyjnych wymaga preferencyjnego traktowania przez ustawodawcę, co zostało zawarte w ustawie, lecz w niewystarczającym stopniu.  Pragniemy podnieść, że nie posiadamy dokładnych danych, ale na podstawie dotychczasowych doświadczeń deweloperów zrzeszonych w PZFD, realizujących inwestycje na obszarach rewitalizacji, konstatujemy, że istniejące wsparcia w art. 13 ust. 4) w wysokości 5 punktów procentowych jest zbyt niskie. Inicjatywy zmieniające zdegradowane tereny są bowiem bardzo kosztowne. W związku z powyższym proponujemy zwiększenie wsparcia w tym przypadku o 8 punktów procentowych.	<b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b> Zmiany dotyczące wysokości finansowego wsparcia wynikają z decyzji podjętej przy uwzględnieniu możliwości uzyskania finansowania z budżetu państwa.  Dlatego też zmiany wysokości finansowania poszczególnych przedsięwzięć, jak również premiowanie podwyższenia dofinansowania niektórych beneficjentów wsparcia nie mogą być wzięte pod uwagę.
129.	art. 13	BGK	W opinii Banku, uwzględniając obecną sytuację ekonomiczno-społeczną spowodowaną pandemią koronawirusa, celowe jest podwyższenie zaproponowanej wysokości finansowego wsparcia, w szczególności dla przedsięwzięć polegających na przebudowie, remoncie, adaptacji i zmianie sposobu użytkowania – do wysokości 80% kosztów. Ułatwiłoby to	<b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b> Zmiany dotyczące wysokości finansowego wsparcia wynikają z decyzji podjętej przy uwzględnieniu możliwości uzyskania finansowania z budżetu państwa.  Dlatego też zmiany wysokości finansowania poszczególnych przedsięwzięć, jak również premiowanie



Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			<p>gminom finansowanie inwestycji, które mogą być zrealizowane szybciej i taniej w porównaniu z budową nowych budynków.</p> <p>Ponadto proponujemy dodatkowe 5 punktów procentowych w przypadku przedsięwzięć:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizowanych przy udziale premii remontowej/termomodernizacyjnej, gdy w budynku zostanie zainstalowana mikroinstalacja fotowoltaiczna lub turbina wiatrowa,</li> <li>- w ramach których nie mniej niż 5% lokali mieszkalnych będzie przystosowanych do potrzeb osób z niepełnosprawnością, co zostanie potwierdzone certyfikatem dostępności architektonicznej wydanym przez podmioty akredytowane przez PFRON,</li> <li>- obejmujących co najmniej 50% lokali ujętych w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, o którym mowa w art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, zaplanowanych do przeprowadzenia remontu w danym roku kalendarzowym.</li> </ul>	<p>podwyższenia dofinansowania niektórych z nich nie mogą być wzięte pod uwagę.</p>
130.	art. 13 ust. 1	Fundacja Habitat for Poland Humanity	<p>Proponujemy dodanie nowego punktu 6 o treści:</p> <p><i>6) 80% kosztów przedsięwzięcia w przypadkach, o których mowa w art. 4 oraz w art. 6, gdy przedsięwzięcie jest realizowane przez organizację pożytku publicznego, organizację pozarządową lub podmioty, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie.</i></p> <p><u>Uzasadnienie:</u></p> <p>Postulat ten jest uzasadniony koniecznością odzwierciedlenia w przepisach większych potrzeb w zakresie wsparcia finansowego organizacji pozarządowych i OPP oraz pozostałych podmiotów ekonomii społecznej. To te organizacje prętnie działają w zakresie identyfikowania</p>	<p><b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b></p> <p>Zmiany dotyczące wysokości finansowego wsparcia wynikają z decyzji podjętej przy uwzględnieniu możliwości uzyskania finansowania z budżetu państwa.</p> <p>Dlatego też zmiany wysokości finansowania poszczególnych przedsięwzięć, jak również premiowanie podwyższenia dofinansowania niektórych beneficjentów wsparcia nie mogą być wzięte pod uwagę.</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			<p>potrzeb oraz tworzenia miejsc schronienia dla osób w kryzysie bezdomności, wykluczonych mieszkaniowo oraz zagrożonych tymi zjawiskami. Zwiększenie wsparcia finansowego takich inwestycji umożliwiłoby znaczące zwiększenie ich liczby. Doświadczenia związane z niesieniem pomocy oraz zapewnianiem schronienia osobom w kryzysie bezdomności, osobom wykluczonym mieszkaniowo oraz osobom zagrożonym tymi zjawiskami stale wskazują na konieczność zwiększenia liczby przedsięwzięć w tym zakresie. Dodatkowo, doświadczenia w czasie epidemii COVID-19 w sposób dramatyczny dowodzą tej potrzeby. Mając na względzie długofalowe skutki epidemii, w tym kryzys gospodarczy, zwiększenie skali ubóstwa oraz bezdomności, niezbędne jest zagwarantowanie, że organizacje pozarządowe (które są zainteresowane i zmotywowane do niesienia pomocy) uzyskają środki, które pozwolą im odpowiedzieć na diagnozowane potrzeby.</p>	
131.	art. 13 ust. 1	Ogólnopolska Federacja na rzecz Rozwiązywania Problemu Bezdomności	<p>dopuszczenie dofinansowania z Funduszu Dopłat BGK 80% kosztów przedsięwzięcia w przypadkach, o których mowa w art. 4 i 6 ww. ustawy, gdy przedsięwzięcie jest realizowane przez organizację pożytku publicznego, organizację pozarządową lub podmioty, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dn. 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie.</p> <p>Organizacje pożytku publicznego oraz inne organizacje pozarządowe i podmioty ekonomii społecznej stanowią obecnie trzon usługodawców w obszarze reintegracji osób bezdomnych – zarówno w zakresie prowadzenia placówek dla osób bezdomnych wymienionych w art. 48a ustawy z dn. 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej, jak i mieszkań chronionych dedykowanych osobom bezdomnym. Jednocześnie znaczna liczba tych organizacji i podmiotów nie posiada żadnych większych rezerw finansowych pozwalających na sfinansowanie wkładu własnego do inwestycji współfinansowanych z Funduszu Dopłat BGK,</p>	<p><b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b></p> <p>Zmiany dotyczące wysokości finansowego wsparcia wynikają z decyzji podjętej przy uwzględnieniu możliwości uzyskania finansowania z budżetu państwa.</p> <p>Dlatego też zmiany wysokości finansowania poszczególnych przedsięwzięć, jak również premiowanie podwyższenia dofinansowania niektórych beneficjentów wsparcia nie mogą być wzięte pod uwagę.</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			<p>nawet w proponowanych w projekcie nowelizacji wysokościach.</p> <p>W związku ze spodziewanym skutkiem epidemii COVID-19 gwałtownym wzrostem liczby osób bezdomnych pilnie niezbędne jest zapewnienie łatwo dostępnego dla tych podmiotów narzędzia finansowania inwestycji w infrastrukturę pozwalającą na udzielanie schronienia i reintegrację społeczną osób bezdomnych. Dlatego też niezbędne jest zapewnienie podmiotom pozarządowym wyższych wielkości dofinansowania niż w przypadku podmiotów publicznych.</p> <p>Rozwiązanie takie zagwarantuje właściwe świadczenie pomocy osobom bezdomnym oraz przeciwdziałanie problemowi bezdomności w Polsce. Ułatwienie dostępu do środków Funduszu Dopłat BGK organizacjom i innym podmiotom niepublicznym zajmującym się bezpośrednio i wyłącznie tym problemem daje znacznie większe gwarancje wysokiego, celowego i skutecznego wykorzystania tych środków niż w przypadku gmin, które bezdomność traktują jako jeden z wielu problemów własnej polityki społecznej, często o bardzo niskim prioryecie.</p>	
132.	art. 13 ust. 1	Krajowa Izba Gospodarki Nieruchomościami	W pkt.12 lit. a i b zwiększono wsparcie JST realizujących przedsięwzięcia w ramach BSK. Proponujemy zwiększyć go do <b>85%</b> we wszystkich rodzajach przedsięwzięcia. (podobnie jak było to w programach Unii Europejskiej).	<p><b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b></p> <p>Zmiany dotyczące wysokości finansowego wsparcia wynikają z decyzji podjętej przy uwzględnieniu możliwości uzyskania finansowania z budżetu państwa.</p>
133.	Pkt .12 a i b Art.13 ust.1, ust. 1a	Stowarzyszenie Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej	Art.13 ust.1 odniesienie się do kwestii zwiększenia grantu z 20% do poziomu 25% + wartość gruntu stanowiącego własność inwestora ( czyli maksymalnie 35%) ZAPROPONOWANA KOREKTA: poziom grantu powinien automatycznie wynosić 35%, natomiast katalog kosztów kwalifikowanych powinien zostać rozszerzony o grunt, dostosowując tym samym program do innych programów	<p><b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b></p> <p>Zmiany dotyczące wysokości finansowego wsparcia wynikają z decyzji podjętej przy uwzględnieniu możliwości uzyskania finansowania z budżetu państwa.</p> <p>Intencją projektodawcy nie jest uwzględnienie gruntu w tzw. kosztach kwalifikowanych z uwagi na szerszy niż tbs katalog beneficjentów wsparcia. Proponowane brzmienie przepisu wychodzi naprzeciw oczekiwaniom beneficjentów wsparcia,</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			dedykowanych wsparciu przedsięwzięć społecznego budownictwa czynszowego	przy inwestycjach, w których to inwestor posiada własny grunt.
134.	Pkt.12 a i b Art.13 ust.1, ust1a	Polska Izba Gospodarcza Towarzystw Budownictwa Społecznego	<p>Wprowadzenie podniesionego poziomu grantu jest wychodzi naprzeciw rekomendacjom Izby zgłaszanym w sierpniu 2019 roku. Zgodne z nowymi zasadami wprowadzono zwiększenia grantu z 20% do poziomu 25% + wartość gruntu stanowiącego własność inwestora, ale nie więcej niż 35%.</p> <p>Izba proponuje, aby poziom grantu automatycznie wynosić 35%, natomiast katalog kosztów kwalifikowanych powinien zostać rozszerzony o grunt, dostosowując tym samym program do innych programów dedykowanych wsparciu przedsięwzięć społecznego budownictwa czynszowego</p> <p>Jednocześnie Izba wnosi o objęcie tymi zasadami, w momencie wejścia w życie ustawy, także inwestycji rozpoczętych i niezakończonych lub jeszcze nie rozpoczętych, dla których wnioski zostały złożone i rozpatrzone przy aktualnym stanie prawnym, w tym również podniesienie progów wysokości udzielonego wsparcia z Funduszu Dopląt na poszczególnych przedsięwzięć.</p> <p>Ponadto Izba wnosi o wprowadzenie w akcie wykonawczym do ustawy możliwość szybkiego przejścia na korzystniejszy obowiązujący poziom dofinansowania bez konieczności wycofywania i ponownego złożenia wniosku, bez spowalniania procesu inwestycyjnego.</p>	<p><b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b></p> <p>Zmiany dotyczące wysokości finansowego wsparcia wynikają z decyzji podjętej przy uwzględnieniu możliwości uzyskania finansowania z budżetu państwa.</p> <p>Intencją projektodawcy nie jest uwzględnienie gruntu w tzw. kosztach kwalifikowanych z uwagi na szerszy niż tbs katalog beneficjentów wsparcia. Proponowane brzmienie przepisu wychodzi naprzeciw oczekiwaniom beneficjentów wsparcia, przy inwestycjach, w których to inwestor posiada własny grunt.</p> <p><b><u>Co do przepisów przejściowych poruszonych w uwadze</u></b></p> <p><b>Wyjaśnienia do uwagi</b></p> <p>Przepisy nowe będą miały zastosowanie bezwzględnie do:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- przedsięwzięć rozpoczętych i niezakończonych, na które udzielono finansowego wsparcia (tj. BGK zawarł umowy o udzielenie finansowego wsparcia z beneficjentem wsparcia), na podstawie wniosków złożonych po dniu uchwalenia niniejszej ustawy, a przed dniem jej wejścia w życie (art. 20 ust. 1 projektu ustawy);</li> <li>- wniosków o udzielenie finansowego wsparcia złożonych i nierozpatrzonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy (art. 20 ust. 2 projektu ustawy);</li> <li>- przedsięwzięć, co do których zawarto umowy o udzielenie finansowego wsparcia, na podstawie wniosków złożonych w okresie od dnia uchwalenia niniejszej ustawy, a przed dniem jej wejścia w życie oraz do wniosków złożonych i nierozpatrzonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, w przypadku gdy wnioskodawcą jest spółka</li> </ul>

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
				<p>celowa, o której mowa w art. 8 ustawy zmienianej w art. 10 (art. 20 ust. 3).</p> <p>Zgodnie z intencją projektodawcy dla wniosków złożonych i rozpatrzonych, zastosowanie znajdują przepisy dotychczasowe.</p> <p>Ponadto wyjaśniam, że:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- jak zostało wskazane w pierwszej części stanowiska zmiany dotyczące wysokości finansowego wsparcia wynikają z decyzji podjętej przy uwzględnieniu możliwości uzyskania finansowania z budżetu państwa,</li> <li>- zmiany aktów wykonawczych do ustawy o finansowym wsparciu będą procedowane w odrębnym procesie legislacyjnym.</li> </ul>
135.	Art. 13	Stowarzyszenie Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej	Art. 13 Czy dla inwestycji rozpoczętych i niezakończonych lub jeszcze nie rozpoczętych, dla których wnioski zostały złożone i rozpatrzone przy aktualnym stanie prawnym, w momencie wejścia w życie znowelizowanej ustawy ma również zastosowanie zaproponowane podniesienie progów wysokości udzielonego wsparcia z Funduszu Dopłat na poszczególnych przedsięwzięć? Czy została przewidziana możliwość szybkiego przejścia na korzystniejszy obowiązujący poziom dofinansowania bez konieczności wycofywania i ponownego złożenia wniosku, bez spowalniania procesu inwestycyjnego?	<p><b><u>Wyjaśnienia do uwagi</u></b></p> <p>Przepisy nowe będą miały zastosowanie bezwzględnie do:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- przedsięwzięć rozpoczętych i niezakończonych, na które udzielono finansowego wsparcia (tj. BGK zawarł umowy o udzielenie finansowego wsparcia z beneficjentem wsparcia), na podstawie wniosków złożonych po dniu uchwalenia niniejszej ustawy, a przed dniem jej wejścia w życie (art. 20 ust. 1 projektu ustawy);</li> <li>- wniosków o udzielenie finansowego wsparcia złożonych i nierozpatrzonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy (art. 20 ust. 2 projektu ustawy);</li> <li>- przedsięwzięć, co do których zawarto umowy o udzielenie finansowego wsparcia, na podstawie wniosków złożonych w okresie od dnia uchwalenia niniejszej ustawy, a przed dniem jej wejścia w życie oraz do wniosków złożonych i nierozpatrzonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, w przypadku gdy wnioskodawcą jest spółka celowa, o której mowa w art. 8 ustawy zmienianej w art. 10 (art. 20 ust. 3).</li> </ul>

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
				Dla wniosków złożonych i rozpatrzonych, zastosowanie znajdują przepisy dotychczasowe.
136.	art. 13 ust. 1 pkt 3 lit. b	Fundacja Habitat for Humanity Poland	<p>Proponujemy dodanie słów “z zastrzeżeniem art. 13 ust. 1 pkt 6.”</p> <p>Uzasadnienie zbieżne z przedstawionym dla proponowanej zmiany art. 13 ust. 1 (uwaga nr 27 powyżej). Jest to zmiana, która byłaby konsekwencją proponowanej zmiany art. 13 ust. 1 oraz art. 13 ust. 1a.</p>	<p><b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b></p> <p>Wyjaśnienie uwagi jest tożsame z wyjaśnieniem do uwagi dotyczącej art. 13 ust. 1.</p>
137.	art. 13 ust. 1 pkt 5	Fundacja Habitat for Humanity Poland	<p>Proponujemy dodanie słów “z zastrzeżeniem art. 13 ust. 1 pkt 6.”</p> <p>Uzasadnienie zbieżne z przedstawionym dla proponowanej zmiany art. 13 ust. 1 1 (uwaga nr 27 powyżej). Jest to zmiana, która byłaby konsekwencją proponowanej zmiany art. 13 ust. 1 oraz art. 13 ust. 1a.</p>	<p><b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b></p> <p>Wyjaśnienie uwagi jest tożsame z wyjaśnieniem do uwagi dotyczącej art. 13 ust. 1.</p>
138.	art. 13 ust. 1a	Fundacja Habitat for Humanity Poland	<p>Proponujemy dodanie nowego punktu 4 o treści:</p> <p><i>4) 80% kosztów przedsięwzięcia – w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 4 oraz w art. 6, gdy przedsięwzięcie jest realizowane przez organizację pożytku publicznego, organizację pozarządową lub podmioty, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie.</i></p> <p>Uzasadnienie zbieżne z przedstawionym dla proponowanej zmiany art. 13 ust. 1 (uwaga nr 27 powyżej).</p>	<p><b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b></p> <p>Wyjaśnienie uwagi jest tożsame z wyjaśnieniem do uwagi dotyczącej art. 13 ust. 1.</p>
139.	art. 13 ust. 1a pkt 3 lit b	Fundacja Habitat for Humanity Poland	<p>Proponujemy dodanie słów “z zastrzeżeniem art. 13 ust. 1a pkt 4.”</p> <p>Uzasadnienie zbieżne z przedstawionym dla proponowanej zmiany art. 13 ust. 1 1 (uwaga nr 27 powyżej). Jest to zmiana, która byłaby konsekwencją proponowanej zmiany art. 13 ust. 1 oraz art. 13 ust. 1a.</p>	<p><b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b></p> <p>Wyjaśnienie uwagi jest tożsame z wyjaśnieniem do uwagi dotyczącej art. 13 ust. 1.</p>
140.	art. 13 ust. 1 pkt 1 - 3	UMP	Zmiany dot. art. 13 ust. 1 pkt 1 - 3 rozwiązania zwiększające wysokość finansowego wsparcia dla jego beneficjentów należy	<b><u>Wyjaśnienia do uwagi</u></b>

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
	Art. 8 pkt. 12 lit. a		ocenić pozytywnie, jednak wobec rozszerzenia kręgu beneficjentów wsparcia oraz braku dodatkowych środków finansowych na realizację programu, pojawia się pytanie na ile będzie on dostępny dla zainteresowanych taką formą wsparcia podmiotów oraz co w sytuacji, kiedy kilka z nich spełni jednocześnie wszelkie kryteria niezbędne do uzyskania wsparcia, a limit środków finansowych przeznaczonych na realizację zostanie wyczerpany.	Środki zagwarantowane na realizację programu finansowego wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego odpowiadają obiektywnemu zapotrzebowaniu na lokale komunalne wynikającego z listy oczekujących na nie mieszkańców. Gdyby jednak wystąpiła sytuacja wykorzystania całości środków do wypłaty w danym roku, BGK nie będzie przyjmował kolejnych wniosków.
141.	art. 13 ust. 1 pkt 3  Art. 8 pkt. 12 lit. a pkt 3	UMP	- zmiana dot. art. 13 ust. 1 pkt 3 – podniesienie wysokości wsparcia z 45% do 50% (na remont pustostanów) wydaje się być jedynie zabiegiem kosmetycznym. Wobec wyzwań przed jakimi stanie budżet samorządów wysokość wsparcia wydaje się być jedynie działaniem ochronnym (pokrywającym być może wzrost cen materiałów budowlanych, niekoniecznie już wzrost cen zatrudnienia pracowników, wobec olbrzymiego odpływu pracowników zza wschodniej granicy). Jeśli celem ustawodawcy, jak czytamy w projekcie było pobudzenie niewykorzystanego, bo zdewastowanego zasobu mieszkań - wysokość wsparcia nie pozwoli na zmianę tej sytuacji (str. 54 uzasadnienie). Jednocześnie ustawodawca zakłada, że zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych w gminach będzie odbywało poprzez przeznaczanie do zamieszkania wyremontowanych na szeroką skalę pustostanów, natomiast wzrost przeznaczonych na ten cel środków jest minimalny.	<b><u>Uwaga nieuwzględniona.</u></b>  Projektodawca zwraca przy tym uwagę, że ograniczenia w zakresie remontów pustostanów zostały dodatkowo zmniejszone. Gmina nie będzie musiała wyłączać takich lokali z mieszkaniowego zasobu gminy, a wystarczy że takie lokale nie będą zajęte na podstawie umowy najmu.
142.	art. 13 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 1a pkt 1	BGK	Proponujemy zmianę słów „gruntu stanowiącego własność inwestora, na którym realizowane jest przedsięwzięcie” na „gruntu, na którym realizowane jest przedsięwzięcie, przekazanego przez gminę lub związek międzygminny inwestorowi na własność”. Obecnie proponowane brzmienie sugeruje, że niezależnie od tego, czy inwestor otrzymał grunt od gminy, czy np. go nabył, gmina może uzyskać dodatkowe wsparcie.	<b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b>  Propozycja zmiany przepisu wiąże się z nałożeniem jeszcze jednego warunku do uzyskania zwiększonego finansowego wsparcia na grant. Takie rozwiązanie nie jest zgodne z intencją projektodawcy.
143.	art. 14 pkt 1	BGK	Wydaje się konieczne doprecyzowanie art. 14 pkt 1, co będzie stanowiło koszty wchodzące w zakres niezbędnego uzbrojenia technicznego (w kontekście obecnego zapisu – przyłączy	<b><u>Wyjaśnienia do uwagi</u></b>  Zmiana przepisu art. 14 pkt 1 poprzez dodanie lit.:

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			<p>technicznych). Pojęcie „uzbrojenia terenu” nie występuje w przepisach, powstają zatem wątpliwości co do intencji ustawodawcy. Jeśli zamiarem było objęcie wsparciem sieci uzbrojenia terenu (kanalizacyjnych, wodociągowych, ciepłowniczych itd.) dodawany przepis mógłby uzyskać brzmienie: „d) koszty wykonania niezbędnej sieci uzbrojenia terenu w zakresie niezbędnym do realizacji przedsięwzięcia i w części dotyczącej przedsięwzięcia”.</p>	<p>„d) koszty wykonania niezbędnego uzbrojenia terenu;” podyktowana jest ujednocnieniem katalogu kosztów kwalifikowanych programu budownictwa socjalnego i komunalnego z katalogiem kosztów w programie społecznego budownictwa czynszowego realizowanego na podstawie przepisów ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.</p>
144.	art. 14 pkt 1	<p>1/ Stowarzyszenie Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej</p> <p>2/ <b>Polska Izba Gospodarcza Towarzystw Budownictwa Społecznego</b></p>	<p>art. 14 w pkt 1:</p> <p>a) w lit. a tiret drugie otrzymuje brzmienie:</p> <p>„– obiektów i urządzeń związanych z budynkiem, w tym placów zabaw, śmietników, ogrodzeń, stanowisk postojowych, garaży podziemnych i wielopoziomowych .....”,</p> <p>Wnosi się o zmianę zapisu na „...<b>garaże znajdujące się w budynku mieszkalnym i wielopoziomowe</b>”. Zapis „garaże podziemne” eliminuje garaże, które znajdują się w bryle budynku w poziomie parteru – poziomie zero. Te garaże nie kwalifikują się do garaży podziemnych ani garaży wolnostojących.</p>	<p><b><u>Uwaga uwzględniona</u></b></p>
145.	art. 16 ust. 3	UMP	<p>wydłużenie terminu na realizację przedsięwzięcia do 36 miesięcy, o którym mowa w art. 16 ust. 3 ustawy, może być nadal niewystarczający w przypadku inwestycji polegających np. na budowie osiedli mieszkaniowych. DF proponuje wydłużenie terminu do 48 miesięcy tudzież zniesienie tego ograniczenia,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Spółka proponuje, aby podobne rozwiązanie wprowadzić również przy zakupie lokali mieszkalnych (możliwość zapłaty przez gminę / spółkę gminną za zakup lokali mieszkalnych w formie innej niż pieniądza (lokal „za grunt”),</li> </ul>	<p><b><u>Wyjaśnienia do uwagi</u></b></p> <p>Uwaga nieuwzględniona po konsultacji z operatorem programu BGK. Okres zaproponowany jest okresem wystarczającym do przeprowadzenia inwestycji, ponadto w przypadku inwestycji dużych należy pamiętać możliwym etapowym jej rozliczeniu.</p>



Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Spółka zauważa, iż zgodnie z zapisami ustawy, jeśli nie dojdzie do uruchomienia wsparcia w terminie wskazanym we wniosku, na wniosek beneficjenta wsparcie może zostać uruchomione do końca następnego kwartału pod warunkiem, że wypłata nastąpi do końca roku kalendarzowego, jest ryzykowny w szczególności dla inwestycji, których termin realizacji przypada na ostatni kwartał roku kalendarzowego. W ocenie DF taki zapis jest niepraktyczny. Zasadą jest bowiem, że niewykorzystane środki z Funduszu przechodzą na następny rok kalendarzowy.</li> </ul>	
146.	art. 16 ust. 3	<p>1/ Stowarzyszenie Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej</p> <p>2/ Polska Izba Gospodarcza Towarzystw Budownictwa Społecznego</p>	<p>Art.16 ust.3 co decyduje o zastosowaniu 36 miesięcznego terminie zakończenia realizacji przedsięwzięcia ? Czy dla inwestycji rozpoczętych i niezakończonych, dla których wnioski zostały złożone przy aktualnym stanie prawnym, w momencie wejścia w życie znowelizowanej ustawy ma również zastosowanie wydłużony do 36 miesięcy termin zakończenia realizacji inwestycji</p>	<p><b><u>Wyjaśnienia do uwagi</u></b></p> <p>Termin wydłużenia okresu trwania inwestycji z 24 do 36 miesięcy będzie miał zastosowanie bezwzględnie do:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- przedsięwzięć rozpoczętych i niezakończonych, na które udzielono finansowego wsparcia (tj. BGK zawarł umowy o udzielenie finansowego wsparcia z beneficjentem wsparcia), <b>na podstawie wniosków złożonych po dniu uchwalenia niniejszej ustawy, a przed dniem jej wejścia w życie</b> (art. 20 ust. 1 projektu ustawy);</li> <li>- wniosków o udzielenie finansowego wsparcia złożonych i nierozpatrzonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy (art. 20 ust. 2 projektu ustawy);</li> <li>- przedsięwzięć, co do których zawarto umowy o udzielenie finansowego wsparcia, na podstawie wniosków złożonych w okresie od dnia uchwalenia niniejszej ustawy, a przed dniem jej wejścia w życie oraz do wniosków złożonych i nierozpatrzonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, w przypadku gdy wnioskodawcą jest spółka celowa, o której mowa w art. 8 ustawy zmienianej w art. 10 (art. 20 ust. 3).</li> </ul>

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
				Dla wniosków złożonych i rozpatrzonych, zastosowanie znajdują przepisy dotychczasowe.
147.	art. 17	BGK	Z uwagi na zmianę brzmienia art. 17 ust. 3, tj. wprowadzenie zasady, iż jedynym warunkiem uruchomienia finansowego wsparcia oraz jego przekazania na rachunek beneficjenta w przypadku przedsięwzięć realizowanych na podstawie art. 5 ustawy o finansowym wsparciu (...) jest zawarcie umowy pomiędzy Inwestorem a Beneficjentem wsparcia, proponujemy rozważenie możliwości ujednoczenia zasad odnoszących się do wymogów uruchomienia finansowego wsparcia, tj. wprowadzenia analogicznych warunków uruchomienia wypłaty wsparcia dla przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt. 1-4 oraz art. 4.	<p><b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b></p> <p>Powołane w uwadze artykuły, tj. art. 5, art. 3 ust. 1 pkt. 1-4 i art. 4 dotyczą różnych instrumentów wsparcia, w których gmina, gdyż o tego beneficjenta wsparcia w omawianej sytuacji chodzi - odgrywa inną rolę. W przypadku inwestycji prowadzonej przez inwestora innego niż gmina (art. 5) cały ciężar prowadzenia inwestycji, tj. zgromadzenia budżetu na jej realizację spoczywa na inwestorze. Ryzyko związane z prowadzeniem inwestycji jest tu poza gminą.</p> <p>W przypadku, kiedy to gmina jest jednocześnie beneficjentem wsparcia i inwestorem, cały ciężar i ryzyko realizacji przedsięwzięcia spoczywa wyłącznie na gminie. Dla finansowania przedsięwzięcia z budżetu państwa gwarancją powodzenia prowadzenia inwestycji, jest zaangażowanie środków własnych gminy – jako beneficjenta wsparcia.</p> <p>Należy także pamiętać, że finansowe wsparcie udzielane na podstawie <i>ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem ...</i> jest jedynie wsparciem w pokryciu części kosztów inwestycji. Wymagane jest zatem by pozostałą część zgromadził (beneficjent/inwestor). Zaangażowanie środków własnych przez gminę na początkowym etapie inwestycji jest gwarantem właściwie przygotowanej inwestycji.</p>
148.	art. 17 ust. 1 pkt 3	BGK	Program wspierania budownictwa socjalnego i komunalnego wspiera gminy w realizacji obowiązku udzielenia schronienia jej mieszkańcom wynikającego z art. 17 ust. 1 pkt 3 ustawy o pomocy społecznej. Z założeń NPM wynika, iż program ten ma na celu zwiększanie możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb mieszkaniowych osób zagrożonych wykluczeniem społecznym ze względu na niskie dochody lub szczególnie trudną sytuację życiową. Zgodnie natomiast z art. 4 ust. 2b	<p><b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b></p> <p>Program wspierania budownictwa socjalnego i komunalnego dedykowany jest tworzeniu zasobu w postaci lokali mieszkalnych. Cel programu koresponduje z ideą pomocy państwa w wykonywaniu zadań własnych gminy, tj. tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej (vide: 4 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów,</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			ustawy o ochronie praw lokatorów (...) gmina może przeznaczać lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej. W związku z powyższym proponujemy umożliwienie współfinansowania placówek takich jak np. centra opiekuńczo-mieszkalne, ośrodki wsparcia dla osób z zaburzeniami psychicznymi, rodzinne domy pomocy, schronienie z przeznaczeniem dla dzieci w pieczy zastępczej, ośrodki pomocy społecznej, środowiskowe domy samopomocy. Sprzyjałoby to kompleksowemu wsparciu samorządów w gospodarowaniu zasobami komunalnymi.	mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611).  Zadania gminy w postaci organizacji formy i świadczenia specjalistycznych <b>usług</b> opiekuńczych pozostają poza zakresem właściwości Ministra Rozwoju. Obecnie obowiązujące regulacje, jak zauważono w uwadze, dotyczą realizacji usług opiekuńczych w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu. Tworzeniu takiego zasobu, jak wyjaśniono powyżej dedykowana jest <i>ustawa o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem ...</i>
149.	art. 17 ust. 3 i ust. 4	1/ Stowarzyszenie Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej  2/ Polska Izba Gospodarcza Towarzystw Budownictwa Społecznego	Art. 17 ust.3 i ust.4 Warunkiem uruchomienia finansowego wsparcia oraz jego przekazania na rachunek beneficjenta, w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art.5 ust 1 jest zawarcie umowy. Po czym środki powinny być niezwłocznie ( do10 dni roboczych ) przekazane na rzecz inwestora. W przeciwnym razie, w przypadku braku wykonania niniejszego świadczenia przez beneficjenta wsparcia, finansowe wsparcie podlega zwrotowi. Grant powinien bezpośrednio finansować część kosztów budowy. Nakaz zwrotu finansowego wsparcie dopiero w przypadku nie wykonania świadczenia beneficjenta wsparcia na rzecz inwestora w terminie 6 lat, jest nieadekwatny do celu jaki ustawodawca chciał osiągnąć – bieżącego finansowania kosztów budowy.	<b><u>Wyjaśnienia do uwagi</u></b>  Ustawa określa termin przekazania środków przez BGK beneficjentowi wsparcia.  Natomiast termin przekazania środków inwestorowi przez beneficjenta wsparcia pozostaje już kwestią umowną pomiędzy ww. podmiotami. Termin 6 lat pozwoli beneficjentowi wsparcia na wypracowanie różnych formuł współpracy z inwestorem uwzględniających różne etapy inwestycji.  Ustawa dookreśla termin na przekazanie środków inwestorowi przez beneficjenta wsparcia w okresie nie dłuższym niż 6 lat.  Takie rozwiązanie umożliwi bezpośrednio finansować część kosztów budowy ze środków pochodzących z finansowego wsparcia.
150.	art. 17 ust. 3	1/ Stowarzyszenie Tebeesów Polski Południowej i Zachodnie	15) w art. 17: a) ust. 3 otrzymuje brzmienie:  „3. W przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 5 ust. 1, warunkiem uruchomienia finansowego wsparcia oraz jego	<b><u>Wyjaśnienie do uwagi</u></b>  W ocenie projektodawcy ryzyko, o którym mowa w uzasadnieniu uwagi nie wystąpi przy pozostawieniu projektowanego art. 17 ust. 3 w projekcie brzmieniu.

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
		2/ Polska Izba Gospodarcza Towarzystw Budownictwa Społecznego	<p>przekazania na rachunek beneficjenta wsparcia jest zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2.”,</p> <p>Wnioskuje się o zmianę zapisu na „ ....art. 5 ust 1 lub art. 5a ust.1....., ..... zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2.lub w art.5a ust.2.”</p> <p>Zapis bez art. 5 a ust. 1 powoduje, że uruchomienie wsparcia w przypadku realizacji mieszkań na wynajem przez TBS, gdzie gmina wynajmie lokale następować będzie po oddaniu lokali mieszkalnych przez TBS do użytkowania.</p>	Należy wyjaśnić, że art. 5a jest uzupełnieniem art. 5. W obu przepisach beneficjentami wsparcia są te same podmioty, a podstawą uruchomienia finansowego wsparcia- zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2.
151.	art. 21 ust. 5	PZFD	<p>W art. 21 ust. 5 proponujemy skrócenie okresu z 15 do 10 lat, bowiem jak wynika z różnych raportów nie jest możliwe określenie potrzeb rozwojowych polskiego mieszkalnictwa na dłużej niż 10 lat. Nie wydaje się także realne, by przez okres 15 lat budynki miały czas spełniać taką samą rolę. Krótszy okres pozwoli kształtować funkcję budynków bardziej dynamicznie, szczególnie w oblicze szybkich przemian społeczno – gospodarczych.</p>	<p><b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b></p> <p>W pierwszej kolejności należy zauważyć, że uwaga wykracza poza zaproponowany zakres nowelizacji. Zmianą ustawową objęty jest art. 21 ust. 6.</p> <p>Wyjaśniam, że wychodząc naprzeciw oczekiwaniom beneficjentów programu wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego ulepszono przepis art. 21 ust. 6 nakazujący utrzymać nie tę samą liczbę lokali lecz utworzoną z pomocą państwa ich powierzchnię. W ten sposób z jednej strony zagwarantowano prawidłowe wydatkowanie środków publicznych z drugiej umożliwiono beneficjentom swobodniejsze gospodarowanie zasobem lokalowym.</p>
152.	Jako akt związany z powyższą ustawą proponuje również wprowadzenie zmian w akcie wykonawczym – rozporządzeniu	UMP	<p>Proponuje wydłużenie terminu na uzupełnienie lub poprawę wniosku o udzielenie wsparcia finansowego – § 3 ust. 4 rozporządzenia (przewiduje ono termin 21 dni, który zdaniem DF jest zbyt krótki),</p> <p>dla usprawnienia uzyskiwania wsparcia finansowego korzystne byłoby wprowadzenie zapisu, który umożliwiłby przedłożenie do wniosku o udzielenie wsparcia, także innych dokumentów, potwierdzających wolę przeznaczenia gruntu na cele budowlane –przy składaniu wniosku trzeba przedłożyć dokument potwierdzający prawo do dysponowania</p>	<p><b><u>Wyjaśnienia do uwagi</u></b></p> <p>Wnioski dotyczące zmian w rozporządzeniu wykonawczym będą rozpatrywane w odrębnym procesie legislacyjnym.</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
	<p>Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 27 kwietnia 2018 r. w sprawie finansowego wsparcia na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń</p>		<p>nieruchomością na cele budowlane. Proponowane usprawnienie pozwoliłoby na przedłożenie do wniosku umowy dzierżawy, w której znajduje się zapis o przeprowadzaniu remontów,</p> <p>zasadna byłaby również zmiana terminu określonego w § 3 ust. 1 pkt 1 lit a i b – w szczególności chodzi tu kopię wypisu i wrysu z ewidencji gruntów, którą należy przedłożyć do wniosku. W rozporządzeniu wyraźnie wskazano, że kopia ta nie może być wydana wcześniej niż na 3 miesiące przed złożeniem wniosku, jednakże w praktyce procedura przygotowania wniosku o udzielenie wsparcia jest długotrwała i bardzo często wnioski są zwracane z uwagi na przekroczenie tego 3 miesięcznego terminu,</p> <p>zgodnie z Załącznikiem nr 1 do rozporządzenia (VI B, C, D), do wniosku obecnie należy dołączyć dane dot. liczby lokali w budynku wymagające opróżnienia, liczbę niezrealizowanych wniosków o najem oraz liczbę lokali w mieszkaniowym zasobie gminy wg stanu na dzień jego składania –ta zmiana wprowadzona nowelizacją z 2018 r. znacznie utrudnia staranie się o udzielenie wsparcia. W praktyce bowiem dane te są aktualizowane z opóźnieniem,</p>	
Art. 9 projektu ustawy w zakresie ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów				
153.	-	Stowarzyszenie Tebeesów Polski Południowej i Zachodnie	<p>w art. 6 ust.1 pkt.2 b) w dniu całkowitej spłaty kredytu lub finansowania zwrotnego, o których mowa w lit. a, najemcy co najmniej 10% lokali znajdujących się w budynku mieli zawarte obowiązujące umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy tych lokali.”</p> <p>wykreślenie zapisu „obowiązujące”. W pierwszych latach budowy mieszkań przez TBS-y warunki zawierania umów partycypacji określone były w zależności od istniejącej sytuacji mieszkaniowej w danym mieście. Zawierane były umowy partycypacji na czas określony, tj. na 5, 10, 15 lat i od tego uzależniony był procent wnoszonej partycypacji. Umowy partycypacji na czas określony wygasły dla budynków</p>	<b><u>Uwaga uwzględniona</u></b>

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			wznoszonych w latach 1996-2001. Przy pozostawieniu zapisu „obowiązujące umowy w sprawie partycypacji” oznacza brak kiedykolwiek możliwości skorzystania z premii remontowej dla tych budynków, a one najbardziej wymagają remontu. Wnioskujemy o wykreślenie zapisu „....obowiązujące....”	
Art. 10 projektu ustawy w zakresie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości				
154.	Art. 10 pkt 1	Polska Izba Inżynierów Budownictwa	Proponuję następujące brzmienie: 1) w art. 1 w ust. 1 <b>w pkt 3 kropkę zastępuje się średnikiem</b> i dodaje się pkt 4 w brzmieniu: „4) funkcjonowania Funduszu Rozwoju Społecznego Budownictwa Czynszowego, zwanego dalej „Funduszem.”	<u>Uwzględniona</u>
155.	art. 5 ust 1 pkt 5 dodać kolejną literę "c"	UMP	do zadań KZN należałoby także <i>wspieranie rozwoju społecznego budownictwa czynszowego i komunalnego, w ramach którego przedsięwzięcie budowlane realizowane jest przez jednoosobową spółkę gminną, której powierzono realizację zadania własnego w <b>zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej,</b></i>	<u>Do ewentualnego uwzględnienia</u> Jednak taki zapis będzie zawężał zakres zadań KZN w zakresie współpracy z samorządami, wydaje się, że ten zapis działałoby na szkodę samorządów.
156.	Art. 10 pkt 8 lit. b	Polska Izba Inżynierów Budownictwa	Przepis przewiduje wprowadzenie w art. 44 zmienianej ustawy nowego ustępu 2a, zgodnie z którym podstawę gospodarki finansowej KZN w okresie od dnia 1 stycznia do dnia zatwierdzenia przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa rocznego planu finansowego KZN stanowi projekt tego planu zaopiniowany w sposób wskazany w ust. 1a pkt 1 albo pkt 2.  Podstawą gospodarki finansowej KZN w wyżej wymienionym przypadku może być zatem projekt planu zaopiniowany pozytywnie z zastrzeżeniami lub pozytywnie bez zastrzeżeń. <b>Przepis nie przewiduje natomiast, co będzie stanowić podstawę gospodarki finansowej w przypadku, gdy plan zostanie zaopiniowany negatywnie przez RN, przy czym</b>	<u>Uwaga uwzględniona</u> poprzez rezygnację z projektowanego ust. 2a

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			<p><b>Prezes KZN ma prawo skierować projekt planu do zatwierdzenia przez właściwego ministra bez żadnej korekty, mimo negatywnej opinii RN.</b> Proponuje się następujące brzmienie przepisu:</p> <p>„2a. Podstawę gospodarki finansowej KZN w okresie od dnia 1 stycznia do dnia zatwierdzenia przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa rocznego planu finansowego KZN stanowi projekt tego planu.”</p> <p>Można również rozważyć zwiększenie kompetencji RN poprzez zobowiązanie Prezesa KZN do uzgodnienia projektu z RN w przypadku negatywnej opinii. Wymagałoby to korekty projektowanych uregulowań zawartych w art. 10 pkt 8 lit. a.</p>	
157.	Art. 10 pkt 13	Polska Izba Inżynierów Budownictwa	Uwagi legislacyjne. W dodawanym art. 50b pkt 3 zmienianej ustawy mamy niewłaściwą formę gramatyczną („odsetek” zamiast „odsetki”). W dodawanym art. 50e ust. 1 pkt 1 dwukrotnie wpisano wyrażenie „do spraw” (niepotrzebne powtórzenie).	<b><u>Uwzględniona</u></b>
158.	Art. 50c pkt 3	BGK	Sugerujemy doprecyzowanie art. 50c pkt 3 poprzez nadanie mu następującego brzmienia: „3) dofinansowanie Funduszu Dopłat, o którym mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej;”.	<b><u>Uwzględniona</u></b>
159.		BGK	W art. 50c po pkt 3 proponujemy dodać pkt 4 w brzmieniu: „4) wypłatę wynagrodzenia dla Banku Gospodarstwa Krajowego, zwanego dalej "Bankiem", o którym mowa w art. 50g ust. 2.”.	<b><u>Uwzględniona</u></b>
	art. 50f ust. 1	BGK	W art. 50f oznaczenie „1” wskazujące na ustęp 1 jest zbędne.	<b><u>Uwzględniona</u></b>

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
160.		BGK	Po art. 50f proponujemy dodać art. 50g w brzmieniu: „Art. 50g.1. Bank prowadzi obsługę bankową Funduszu na zasadach określonych w umowie z dysponentem Funduszu. 2. Wysokość wynagrodzenia Banku za prowadzenie obsługi bankowej Funduszu nie może przekroczyć średniej wysokości wynagrodzenia pobieranego przez Bank za obsługę bankową innych państwowych funduszy celowych.”.	<b><u>Uwzględniona</u></b>
161.	Art. 10 pkt 15	Polska Izba Inżynierów Budownictwa	Z uzasadnienia projektu wynika, że zmodyfikowano brzmienie <b>art. 51a ust. 3</b> , w celu wykluczenia wątpliwości interpretacyjnych związanych z katalogiem nieruchomości, które mogą być zbyte przez KZN za zgodą Ministra w trybie bezprzetargowym. W punktach wskazano, że zgoda ta może być udzielona tylko i wyłącznie na zbycie nieruchomości: 1) pod budownictwo mieszkaniowe, 2) na realizację uzbrojenia technicznego, albo 3) na cele publiczne związane z budownictwem mieszkaniowym.  Zmiana polega przede wszystkim na wyeliminowaniu z przepisu zastrzeżenia, że zbycie nieruchomości w trybie bezprzetargowym może być dokonane wyłącznie na rzecz podmiotów, które nie prowadzą działalności komercyjnej. <b>Wydaje się, że proponowana zmiana spowoduje, że grunty w trybie bezprzetargowym będą mogły być przekazywane podmiotom komercyjnym np. pod budownictwo mieszkaniowe, zaś cel i racje stojące za takim rozwiązaniem w uzasadnieniu nie zostały w żaden sposób wyjaśnione.</b>	<b><u>Uwaga nie uwzględniona</u></b>  W drodze bezprzetargowej mogą zostać zbyte nieruchomości przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe lub na realizację uzbrojenia technicznego. W przypadku przeznaczenia nieruchomości na określony cel stanowi jedynie warunek determinujący możliwość zbycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej.  Drugą kategorią nieruchomości są nieruchomości przeznaczone na realizację uzbrojenia technicznego.  Trzecią i zarazem odrębną kategorią nieruchomości, które mogą podlegać zbywaniu bezprzetargowemu są nieruchomości przeznaczone na realizację celów publicznych.  Celem tej regulacji było uelastycznienie możliwości gospodarowania nieruchomościami przez KZN, tak aby zapewnić szerokie wykorzystywanie nieruchomości dla celów budownictwa mieszkaniowego oraz sprawną realizację takich inwestycji przez różne podmioty.
162.	art. 52b	BGK	Z brzmienia zapisów można wywnioskować, że nowe TBS będzie zakładane w przypadku każdego projektu, na zasadzie przypominającej powoływanie spółki celowej. Natomiast z punktu widzenia ekonomicznej efektywności spółek i „bankowości” ich projektów w ocenie Banku towarzystwa powinny być powoływane w celu realizacji przedsięwzięć na terenie danego makroregionu lub przynajmniej województwa. Takie są też zamierzenia KZN, zgodnie z informacjami	<b><u>Do dyskusji</u></b>  TBS mają być zakładane właśnie na zasadzie każdy TBS – nowy projekt



Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			uzyskanymi przez BGK. Proponujemy przeredagowanie zapisów tak, aby nie sugerowały „podejścia SPV”.	
<b>Art. 11 projektu ustawy w zakresie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania</b>				
163.	art. 15 ust. 4	BGK	W art. 15 ust. 4 słowa „będącego stroną umowy najmu” sugerujemy zastąpić słowami „, który jest stroną umowy najmu,”, zaś słowa „o których” słowami „o którym”.	<p><b><u>Uwaga częściowo uwzględniona</u></b></p> <p>Wyrażenie „będącego stroną umowy najmu” jest stosowane konsekwentnie - zgodnie z definicją określoną w art. 11 pkt 1 lit c ustawy.</p> <p>Druga propozycja powoduje nielogiczne brzmienie zdania. Proponuje się poniższą zmianę drugiego zdania przepisu:</p> <p>„Korektę wysokości miesięcznych należności wynikających z umowy podnajmu mieszkania, o której mowa w art. 13 ust. 1 pkt 2, dokonuje gmina.”,</p>
164.	uwaga ogólna	BGK	Doprecyzowanie przepisów związanych z obowiązującymi już umowami partycypacji – proponujemy doprecyzowanie zapisów poprzez jednoznaczne wskazanie możliwości stosowania dopłat do najmu w przypadku zawartych umów partycypacji, o której mowa w ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.	<p><b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b></p> <p>W obecnym brzmieniu ustawy możliwe jest stosowanie dopłat do czynszu w przypadku umów najmu zawieranych z TBS (art. 4 ust. 1 pkt 2 lit. d-e oraz art. 6 ust. 1 pkt 4 ustawy o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania). Bez względu na zawarcie umowy partycypacji dopłata takiemu najemcy przysługuje (pod warunkiem spełnienia kryteriów określonych w ustawie o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych ...).</p>
165.	uwaga ogólna	BGK	Rozliczenie partycypacji w ramach umowy najmu poprzez okresowe jej zaliczanie w całości lub części na poczet czynszu miesięcznego najemcy – należy jednoznacznie wskazać, czy w okresie rozliczania partycypacji w czynszu przysługują dopłaty w ramach programu MnS.	<p><b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b></p> <p>Wyjaśnienie jak w pkt 1 - jeżeli została zawarta umowa najmu dopłaty najemcy przysługują.</p>
166.	Uwaga ogólna	UMP	Przy inwestycjach wspólnych z KZN do zawartych umów podnajmu co do zasady nie stosuje się - stawek czynszu obowiązujących w mieszkaniowym zasobie gminy oraz	<p><b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b></p>

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			<p>przepisów dotyczące lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, o ile nie dot. to m. in. noclegowni i schronisk.</p> <p>Z tego wynika, że ustawa dąży do ograniczenia roli samorządu w kształtowaniu polityki mieszkaniowej poprzez pozbawienie jej wpływu na kształtowanie stawek czynszowych (<i>strona 3 projektu ustawy: zmiana art. 29 poprzez dodanie art. 29B w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego</i> → w projektowanej ustawie to art. 4 ust 5),</p> <p>proponuje rozszerzenie możliwość stosowania dopłat do czynszów o lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy i to niezależnie od daty pierwszego zasiedlenia.</p>	<p>Zarzut ograniczania roli gminy - niezasadny. Gmina ma możliwość kreowania stawek czynszu na dowolnym poziomie, nie jest ograniczona uol.</p> <p>Celem tych przepisów nie jest tworzenie mieszkaniowego zasobu gminnego, ale nowej jakości zasobu, którym gmina może dowolnie dysponować. Stąd dowolność w kreowaniu polityki czynszowej (która również ma na celu utrzymanie zasobu w dobrym stanie) oraz w doborze najemców.</p> <p>Dopłaty do czynszu nie są - i od początku było to intencją ustawodawcy - nie były adresowane do najemców mieszkaniowego zasobu gminnego, gdzie czynsz i tak jest stosunkowo niski.</p> <p>W projekcie zrezygnowano z art. 29b w ustawie o niektórych formach... .</p>
167.	Art. 11 pkt 1 lit. b	Polska Izba Inżynierów Budownictwa	<p>Uwaga legislacyjna (z programu wynikają przedsięwzięcia, nie obszary). Proponuję następujące brzmienie:</p> <p>b) w pkt 6 po lit. c dodaje się lit. d w brzmieniu:</p> <p>„d) wykonanie robót budowlanych polegających na remoncie lub przebudowie budynku <b>mieszkalnego, wynikających</b> z programu zawierającego działania służące wyprowadzaniu obszaru zdegradowanego ze stanu kryzysowego, przyjmowanego uchwałą rady gminy, bez uchwalania gminnego programu rewitalizacji, o którym mowa w art. 52 ust. 1 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, w którym będzie się znajdowało przynajmniej jedno mieszkanie.”,</p>	<p><b><u>Uwaga częściowo uwzględniona</u></b></p> <p>Nowe brzmienie przepisu:</p> <p>„d) wykonanie robót budowlanych polegających na remoncie lub przebudowie budynku mieszkalnego znajdującego się na obszarze określonym w programie zawierającym działania służące wyprowadzaniu obszaru zdegradowanego ze stanu kryzysowego, przyjmowanym uchwałą rady gminy, bez uchwalania gminnego programu rewitalizacji, o którym mowa w art. 52 ust. 1 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, w którym będzie się znajdowało przynajmniej jedno mieszkanie.”</p>
168.	Art. 11 pkt 1 lit. d	Polska Izba Inżynierów Budownictwa	<p>Proponuję wyrażenie „oddanie do użytkowania mieszkania najemcy” (tak jak w obecnym brzmieniu ustawy) zamiast „oddanie do użytkowania mieszkania najemcy”. Zgodnie z art. 659 § 1 kc przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się</p>	<p><b><u>Uwaga uwzględniona</u></b></p>

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			<p><b>oddać najemcy rzecz do używania</b> (nie do użytkowania, które jest instytucją prawa rzeczowego, a nie zobowiązaniowego). Z kolei określenie „pierwszy użytkownik” odnosi się do osoby, która jako pierwsza korzysta z obiektu budowlanego po jego dopuszczeniu do użytkowania (po zakończeniu inwestycji mieszkaniowej).</p>	
169.	Art. 11 ust. 1 pkt d	Polski Związek Firm Deweloperskich	<p>Rozważenia wymaga, czy dopłaty powinny być udzielane jedynie osobom, które użytkować mają dany lokal na zasadzie pierwszego zasiedlenia? W naszej ocenie proponowana regulacja nie uwzględnia np. tzw. najmu krótkookresowego, bądź tzw. sytuacji losowych (np. śmierć najemcy, czy też rozwiązanie umowy najmu z uwagi na zwłokę w zapłacie czynszu). W tym stanie rzeczy wynajęcie lokalu mieszkalnego, choćby na kilka miesięcy (i jego zakończenie), spowoduje, że następny najemca nie będzie mógł starać się o dopłaty do czynszu. W związku z tym, że nie da się jednoznacznie przewidzieć, jaka będzie dokładna struktura stosowanego najmu, to powinny być również wprowadzone mechanizmy, które także przy najmie krótkookresowym, pozwolą wobec następnych najemców stosować dopłaty. W innym przypadku, inwestor, który realizuje inwestycje pod wynajem (właśnie z uwagi na preferencje płynące z Projektu) może nie zrealizować swoich gospodarczych celów, bowiem wiele lokali może w szybkim czasie zostać wyłączonych spod regulacji Ustawy.</p> <p>W związku z powyższym proponujemy, by możliwość dopłat do czynszów rozszerzyć również na najemców, którzy w okresie do 10 lat od dnia oddania inwestycji mieszkaniowej od użytkowania, weszli w stosunek kolejnego (wtórnego) najmu po pierwszym zasiedleniu.</p>	Ustawa dopuszcza stosowanie dopłat nie tylko w stosunku do pierwszego najemcy, ale również przez kolejnych najemców (w okresie 20 lat od pierwszego zasiedlenia mieszkania).
170.	Art. 11 pkt 4	Unia Metropolii Polskich	<p>- zmiana dot. nowelizacji art. 7 i dodania ust. 2 - z punktu widzenia gminy zastosowanie rozwiązań polegających na umożliwieniu zawierania umów najmu przez gminę z prawem do dalszego podnajmu bez zgody inwestora - z jednej strony stanowi dodatkowe narzędzie pomocy mieszkańcom i jest rozwiązaniem korzystnym, jednak z uwagi na niepewną</p>	Jest to instrument kierowany do gminy, z którego może, ale nie musi korzystać. Przed decyzją o podnajmie gmina powinna przeprowadzić analizę ryzyk i korzyści tego rozwiązania.

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			<p>sytuację dochodową przyszłych najemców, powoduje przeniesienie w dużej mierze ryzyka ponoszenia kosztów najmu przez gminę w sytuacji niewypłacalności podnajemcy. W obecnym stanie prawnym najważniejszym zadaniem gminy było przygotowanie projektu uchwały w sprawie zasad najmu i określenie kryteriów pierwszeństwa przy naborze wniosków, co pozwala na wynajęcie lokali najemcom preferowanym przez gminę, natomiast to na inwestorze spoczywał cały ciężar ponoszenia ewentualnych konsekwencji niewypłacalności najemcy i prowadzenia ewentualnego postępowania windykacyjnego, a także poniesienia jego kosztów, który w sytuacji zastosowania proponowanych w ustawie rozwiązań zostanie przerzucony w całości na gminę.</p>	
171.	Art. 11 pkt 4	Polski Związek Firm Deweloperskich	<p>Z ustawy nie wynika, czy wskazywanie w umowie z gminą liczby planowanych mieszkań dotyczyć ma całej inwestycji, czy też ograniczać ma się od mieszkań, co do których ma być stosowany system dopłat?</p>	<p>Zgodnie z art. 7 ustawy o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych (...) umowa dotyczy mieszkań, które mają być objęte systemem dopłat do czynszu.</p>
172.	Art. 11 pkt 9 lit. a	Unia Metropolii Polskich	<p>- dot. zmiany w art. 13 ust. 1 – zakłada, że na listach najemców znajdują się osoby, którym będą podnajmowane przez gminę lokale, wobec faktu, że najemcą będzie gmina, a umowa podnajmu będzie mogła być zawarta bez zgody inwestora, zapis budzi wątpliwości tj. czy konieczne jest stosowanie przyjętych w ustawie zasad naboru do podnajemców w sytuacji gdy ryzyko zdolności czynszowej przechodzi na gminę.</p>	<p><b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b></p> <p>Przepis jest niezbędny z uwagi na to, że również w przypadku podnajmowania mieszkań stosowany będzie nabór uwzględniający kryteriami pierwszeństwa określone przez gminę (nie tylko kwestie dotyczące zdolności czynszowej) - w celu zachowania przejrzystości działań gminy w tym zakresie.</p>
173.	Art. 11 pkt 11	Unia Metropolii Polskich	<p>Gmina wpłaca dopłaty, w imieniu najemców będących stronami umowy najmu, na rachunek inwestora w terminie 3 dni roboczych od dnia otrzymania środków, o których mowa w ust. 4 – <b>propozycja wydłużenia terminu przekazywania środków do min. 7 dni</b></p>	<p><b><u>Uwaga częściowo uwzględniona</u></b></p> <p>Termin wydłużony do 5 dni roboczych.</p>
174.		Unia Metropolii Polskich	<p>Wniosek o zabezpieczenie środków na obsługę administracyjną programu „Mieszkanie na start”.</p>	<p><b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b></p>
175.	dot. art. 2 pkt 3 ustawy z dnia 20	PZFD	<p>Postulujemy o dostosowanie definicji do tej wynikającej z art. 3 pkt 2a) ustawy Prawo budowlanego, zgodnie z którą budynek</p>	<p><b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b></p>

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
	lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania		mieszkalny jednorodzinny - to budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.  Obecna definicja budzi wątpliwości interpretacyjne.	W dotychczasowej praktyce funkcjonowania programu nie pojawiły się problemy interpretacyjne dotyczące definicji domu jednorodzinnego.
176.	dot. art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania	PZFD	Czy w sytuacji, kiedy powierzchnia normatywna mieszkania będzie ulegała zwiększeniu o 15 m <sup>2</sup> wobec każdej dodatkowej osoby, to czy w przypadku konieczności nieprzekroczenia powierzchni użytkowej mieszkania, ostatnia dodawana wartość 15 m <sup>2</sup> będzie ulegała proporcjonalnemu zmniejszeniu, tak by wartość powierzchni normatywnej odpowiadała wartości użytkowej mieszkania? Jeśli takie przeliczenie nie będzie brane pod uwagę, to w sytuacji, kiedy wartość normatywna przekroczy wielkość powierzchni użytkowej choćby o 1 cm, wartość ta nie zostanie uwzględniona w obliczaniu wysokości opłaty.	Tak, powierzchnia normatywna nie może być większa od powierzchni użytkowej. W przypadku osiągnięcia przez powierzchnię normatywną wartości powierzchni użytkowej lub jej przekroczeniu, powierzchnia normatywna jest równa powierzchni użytkowej.
Art. 12 projektu ustawy w zakresie ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych				
177.		UMP	z zawartego w uzasadnieniu komentarza (do art. 15 zzzie ustawy COVID) wynika, że <b>dodatek mieszkaniowy i dopłata</b> (przyznane jedną decyzją) <b>pozostaje dodatkiem mieszkaniowym w rozumieniu ustawy o dodatkach mieszkaniowych</b> – jest to jednak wyłącznie „komentarz”, <b>może należałoby więc wprowadzić zapis, że w sprawach nieuregulowanych w tym przepisie zastosowanie mają przepisy ustawy o dodatkach mieszkaniowych</b> – nasuwają się wątpliwości, czy np. w przypadku wstrzymania wypłaty dodatku mieszkaniowego w związku z zaległościami, należy również wstrzymać dopłatę (tak mogłoby, ale tylko pośrednio,	<b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b>  Z projektowanego art. 15zzzic wynika, iż dodatek mieszkaniowy wraz z dopłatą będzie to jedno świadczenie, które będzie przyznawane jedną decyzją. Dopłata nie jest odrębnym świadczeniem. Przez cały czas jest to dodatek mieszkaniowy

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			wynikać z ostatniego zdania komentarza do art. 15 zzzic ustawy COVID)	
178.		UMP	jakie będą narzędzia do sprawdzenia / <b>weryfikacji umowy najmu pod kątem daty jej zawarcia (że przed dniem 14 marca 2020 r.)</b> oraz co do zmiany miejsca zamieszkania i ewentualnie – wysokości czynszu?	<b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b> należy pamiętać, że aby otrzymać dopłatę należy mieć przyznane prawo do dodatku mieszkaniowego. Wnioskodawca będzie mógł zostać zobowiązany np. do załączenia kopii umowy, dodatkowo będą dane potwierdzone we wniosku o przyznanie dodatku przez osobę uprawnioną do pobierania należności za lokal mieszkalny (np. wynajmującego), dodatkowo przepisy ustawy przewidują odp. karną najemcy za składanie fałszywych oświadczeń. Organ będzie mógł wykorzystać wszystkie instrumenty wynikające w ustawy o dodatkach mieszkaniowych.
179.	art. 12 projektu	UMP	Problem redakcyjny: nie wskazano, po jakim przepisie dodaje się art. 15zzzic-15zzzjj. Jeśli dodaje się je po art. 15zzzi tej ustawy, to – wobec braku przepisów 15zzzia oraz 15zzzib – powstaje pytanie, dlaczego dodawane przepisy są oznaczone jako: 15zzzic-15zzzjj, a nie: 15zzzia-15zzzih	<b><u>Uwaga uwzględniona</u></b> Numeracja zostanie poprawiona na kolejnych etapach prac nad projektem.
180.	art. 15 zzzic ust. 3	UMP	Wysokość dopłaty stanowi różnicę między wysokością dodatku mieszkaniowego powiększonego o dopłatę, a wysokością dodatku mieszkaniowego, ustaloną zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych. Wysokość dopłaty określa się w decyzji administracyjnej, o której mowa w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, przyznającej dodatek mieszkaniowy powiększony o dopłatę”. <b>Konieczność doprecyzowania sposobu wyliczenia dopłaty do dodatku mieszkaniowego.</b>	<b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b> Przepis ust. 2 jednoznacznie wskazuje ile może wynosić dodatek mieszkaniowy powiększony o dopłatę (75% czynszu opłacanego przez najemcę, ale nie więcej niż 1500 zł). Przy wykorzystaniu tych danych będzie ustalana wysokość dopłaty.

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
181.	Art. 15zzzid ust. 1 pkt 1 ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych	Fundacja Habitat for Humanity Poland	<p>Proponujemy uzupełnić poprzez dodanie słów „Do średniego miesięcznego dochodu nie wlicza się pomocy finansowej przyznanej w związku z epidemią COVID-19, w szczególności na podstawie ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. poz. 374, 567, 568 i ...)”</p> <p><u>Uzasadnienie:</u></p> <p>Uważamy, że niezbędne jest jasne wskazanie, że pomoc finansowa przyznana w związku ze stanem epidemii (np. udzielona bezzwrotna pożyczka lub zwolnienie z obowiązku uiszczenia składek na ZUS) nie będzie wliczana do dochodu za ostatnie 3 miesiące poprzedzające złożenie wniosku.</p> <p>Brak tego doprecyzowania mógłby prowadzić do wątpliwości lub do wliczenia do dochodów pomocy udzielonej w związku z epidemią. W konsekwencji wnioskodawcy mogliby nie uzyskać dopłaty do czynszu (i dodatku mieszkaniowego) ze względu na skorzystanie z innych form interwencyjnej pomocy związanej z epidemią. Byłoby to niecelowe i niewłaściwe, zwłaszcza, że w większości przypadków jest to pomoc jednorazowa, zatem nie budującą w dłuższej perspektywie względnej choćby stabilności finansowej gospodarstwa domowego.</p>	<p><b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b></p> <p>Dopłata do dodatku mieszkaniowego, przewidziana w projekcie, stanowi powiększenie dodatku mieszkaniowego. Innymi słowy jest to jedno świadczenie, tj. dodatek mieszkaniowy. Natomiast zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o dodatkach mieszkaniowych, świadczenie w postaci dodatku mieszkaniowego już teraz nie jest wliczane do dochodu (art. 3 ust. 3 ustawy).</p>
182.		Stowarzyszenie Tebeesów Południowej i Zachodniej Polski	<p>Art.15zzzid ust.,1 pkt.2 Warunek ubiegania się o dodatek mieszkaniowy powiększony o dopłatę z Funduszu Przeciwdziałania COVID-19 skierowany jedynie do najemców zajmujących lokal mieszkalny przed dniem 14 marca 2020r. wydaje się niesprawiedliwy w odniesieniu do najemców zasiedlających zasoby po tym dniu, a w związku z trwającą pandemią przeżywających trudności finansowe w bieżącym regulowaniu należności czynszowych w dłuższej perspektywie czasu.</p>	<p><b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b></p> <p>W projekcie przewidziano, rozwiązanie, zgodnie z którym warunek wynajmowania lokalu mieszkalnego przed dniem 14 marca 2020 r. uznaje się za spełniony również w przypadku gdy lokal mieszkalny najmowany przez najemcę w dniu składania wniosku z adnotacją jest innym lokalem mieszkalnym niż najmowany przez najemcę w dniu 14 marca 2020 r. Ma to na celu objęcie prawem do dodatku mieszkaniowego powiększonego o dopłatę osób, które w czasie obowiązywania stanu zagrożenia</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
				epidemiologicznego oraz stanu epidemii przeprowadziły się do innego, np. tańszego lokalu.
183.	Art. 15zzzid ust. 2 ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych	Fundacja Habitat for Humanity Poland	<p>Proponujemy następującą redakcję:</p> <p><i>„W przypadku gdy członek gospodarstwa domowego najemcy uzyskiwał dochód w niektórych miesiącach roku 2019, jego średni miesięczny dochód osiągnięty w 2019 r. ustala się z pominięciem miesięcy, w których tego dochodu nie uzyskiwał.”</i></p> <p><u>Uzasadnienie:</u></p> <p>Regulacja zawarta w projekcie jest niejasna – postulujemy zmianę zgodnie z powyższą propozycją, która jasno określa, że przepis dotyczy sytuacji, gdy najemca osiągał dochód tylko w niektórych miesiącach 2019 roku. Wcześniejsza redakcja sugerowała, że przepis dotyczy najemcy, który w ogóle nie uzyskiwał dochodu w 2019 roku.</p>	<b><u>Uwaga uwzględniona</u></b>
184.	Art. 15zzzie ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych	Fundacja Habitat for Humanity Poland	<p>Proponujemy dodanie słowa „najemcy/podnajemcy” po słowie „oświadczenie” na początku tych punktów.</p> <p><u>Uzasadnienie:</u></p> <p>Taka redakcja pozwoli uniknąć wątpliwości, że podstawą ubiegania się o dodatek mieszkaniowy powiększony o dopłatę są oświadczenia najemcy/podnajemcy.</p> <p>Pragniemy podkreślić, że niezbędne jest maksymalne uproszczenie procedury przyznawania dopłaty do dodatku mieszkaniowego, jak i samego dodatku mieszkaniowego. Nadmiar formalności, duża liczba dokumentów, które muszą zostać przedstawione czy potrzeba uzyskiwania zaświadczeń od organów ograniczają możliwość korzystania ze wsparcia.</p> <p>Jak rozumiemy, dla wykazywania dochodów w 2019 roku wystarczające będzie oświadczenie najemcy/podnajemcy ubiegającego się o dodatek mieszkaniowy powiększony o dopłatę o wysokości dochodów. Uważamy, że takie oświadczenie, składane pod rygorem odpowiedzialności karnej, jest wystarczającym środkiem dowodowym.</p>	<b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b>  Przepis wydaje się być czytelny z uwagi na treść ust. 1, który wprost wskazuje kto składa dokumenty



Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			<p>Wprowadzenie dalej idących wymagań (w szczególności takich jak uzyskiwanie zaświadczeń od naczelnika urzędu skarbowego) byłoby nadmiernym utrudnieniem i wydłużałoby czas niezbędny na rozpoznanie wniosku. Byłoby to sprzeczne z potrzebą jak najszybszego udzielenia wsparcia najemcom/podnajemcom, tak, aby uniknąć powstawania zadłużenia, które może stać się przyczyną rozwiązania umowy najmu/podnajemcy (po zakończeniu okresu ochronnego związanego z epidemią COVID-19) i prowadzić do eksmisji.</p>	
185.	<p>Art. 15zzzie ust. 3 ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych</p>	<p>Fundacja Habitat for Humanity Poland</p>	<p>Proponujemy następującą redakcję: <i>„Warunek, o którym mowa w art. 15zzzid ust. 1 pkt 3, uznaje się za spełniony również w przypadku gdy lokal mieszkalny najmowany przez najemcę/podnajemcę w dniu składania wniosku z adnotacją jest innym lokalem mieszkalnym niż najmowany przez najemcę w dniu 14 marca 2020 r.”</i></p> <p><u>Uzasadnienie:</u></p> <p>W uzasadnieniu projektu ustawy wskazano, że ratio legis tego unormowania odnosi się do niepogarszania sytuacji osób, które ze względu na stan epidemii zmuszone były zmienić dotychczasowe mieszkanie na inne (str. 65). W takiej sytuacji nie powinno wprowadzać się ograniczenia terytorialnego obejmującego obszar jednej gminy, gdyż w wielu przypadkach gospodarstwa domowe mogły zmieniać mieszkanie również na położone w innych gminach (np. w gminach ościennych, położonych poza miastami) dla obniżenia kosztów.</p>	<p><b><u>Uwaga uwzględniona</u></b></p>
186.	<p>Art. 15zzzie ust. 7 ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób</p>	<p>Fundacja Habitat for Humanity Poland</p>	<p>Proponujemy dodanie nowego ust. 7 w brzmieniu:</p> <p>„Dopłata do czynszu wraz z dodatkiem mieszkaniowym może być wypłacana za okres od dnia 14 marca 2020 roku na wniosek najemcy.”</p> <p><u>Uzasadnienie:</u></p> <p>Zgodnie z informacjami przekazywanymi przez Ministerstwo Rozwoju dopłaty do dodatku mieszkaniowego miały być przyznawane również wstecznie – od dnia 14 marca 2020</p>	<p><b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b></p> <p>Zgodnie z założeniem przyjętym w projekcie dodatek mieszkaniowy powiększony o dopłatę przyznaje się na wniosek złożony w okresie 1 lipca 2020 r. - 31 grudnia 2020 r.</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
	zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych		roku. Wskazuje również na taką intencję badanie stanu z dnia 14 marca 2020 roku w toku weryfikacji wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego wraz z dopłatą.  Postulujemy zatem o uregulowanie tej kwestii bezpośrednio w ustawie wprowadzającej możliwość ubiegania się o dodatek mieszkaniowy powiększony o dopłatę.	
187.	art. 15 zzzie ust. 1	UMP	„Dodatek mieszkaniowy powiększony o dopłatę przyznaje się w przypadku umieszczenia przez najemcę na wniosku adnotacji „wniosek o dodatek mieszkaniowy powiększony o dopłatę z Funduszu Przeciwdziałania COVID-19”, zwanej dalej „adnotacją”. Dodatek mieszkaniowy powiększony o dopłatę przyznaje się na wniosek z adnotacją złożony nie wcześniej niż w dniu lipca 2020 r. i nie później niż w dniu 31 grudnia 2020 r.”  <b>Do uszczegółowienia, czy w miesiącu lipcu 2020 r. można wnioskować o dopłatę do przyznanego już wcześniej dodatku mieszkaniowego?</b>	<b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b>  Dopłata może być przyznana wraz z przyznaniem dodatku mieszkaniowego (jako że stanowi jego część), zatem nie może być przyznana dopłata do dodatku wypłacanego już na podstawie wydanej wcześniej decyzji w sprawie dodatku mieszkaniowego.
188.			<b>Uzupełnienie o przepis, który będzie upoważniał do dostępu do systemu EMPATIA</b>  Pozwoli to na weryfikację oświadczenia wnioskodawcy i członków gospodarstwa domowego w zakresie osiągniętych dochodów w 2019 roku.	<b><u>Uwaga częściowo uwzględniona</u></b>  W projekcie został dodany przepis pozwalający gminom na wykorzystanie w trakcie rozpatrywania wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego danych pozyskanych w trakcie prowadzenia innych postępowań administracyjnych.
189.			<b>odniesienie do art. 7 ust.9 ustawy o dodatkach mieszkaniowych</b>  „Jeżeli w wyniku wznowienia postępowania stwierdzono, że dodatek mieszkaniowy przyznano na podstawie nieprawdziwych danych zawartych w deklaracji lub wniosku, o których mowa w ust. 1, osoba otrzymująca dodatek mieszkaniowy jest obowiązana do zwrotu nienależnie pobranych kwot w podwójnej wysokości. Należności te wraz z odsetkami i kosztami egzekucyjnymi podlegają przymusowemu	<b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b>  Dopłata do dodatku jest częścią dodatku mieszkaniowego, zatem przepisy odnoszące się do dodatku mieszkaniowego będą miały zastosowanie także do części dodatku, którą stanowi dopłata do dodatku.

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			<p>ściągnięciu w trybie postępowania egzekucyjnego w administracji. Wypłatę dodatku mieszkaniowego w skorygowanej wysokości wstrzymuje się do czasu wyegzekwowania należności.</p> <p><b>W projekcie ustawy nie ma informacji na temat dopłaty w przypadku konieczności wznowienia postępowania w sprawie dodatku mieszkaniowego. Z takiego zapisu wynika, że przy wznowieniu postępowania nie bierze się pod uwagę dopłaty do dodatku mieszkaniowego.</b></p> <p><b>Co w przypadku stwierdzenia nienależnie pobranego dodatku mieszkaniowego?</b></p>	
190.			<p>odniesienie do art. 7 ust. 11 ustawy o dodatkach mieszkaniowych</p> <p>„W wypadku stwierdzenia, że osoba, której przyznano dodatek mieszkaniowy, nie opłaca na bieżąco należności za zajmowany lokal mieszkalny, wypłatę dodatku mieszkaniowego wstrzymuje się, w drodze decyzji administracyjnej, do czasu uregulowania zaległości. Jeżeli uregulowanie zaległości nie nastąpi w ciągu 3 miesięcy od dnia wydania decyzji, o której mowa w zdaniu pierwszym, decyzja o przyznaniu dodatku mieszkaniowego wygasa. W wypadku uregulowania należności w terminie określonym w zdaniu drugim wypłaca się dodatek mieszkaniowy za okres, w którym wypłata była wstrzymana.</p> <p><b>W projekcie ustawy nie ma informacji na temat dopłaty w przypadku wstrzymania wypłaty dodatku mieszkaniowego. Czy to znaczy, że dopłata będzie wypłacana mimo wstrzymania wypłaty dodatku mieszkaniowego?</b></p>	<p><b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b></p> <p>Dopłata do dodatku jest częścią dodatku mieszkaniowego, zatem przepisy odnoszące się do dodatku mieszkaniowego będą miały zastosowanie także do części dodatku, którą stanowi dopłata do dodatku.</p>
191.	art. zzzii	UMP	Brak numeracji artykułu	<b><u>Uwaga uwzględniona</u></b>
192.			<p><b>art. 7a ustawy o dodatkach mieszkaniowych</b> – skoro w tej części ustawa wchodzi w życie z dniem 21 kwietnia 2021 r. (art. 27 pkt 3 opiniowanej ustawy), a przepis ten traci moc z</p>	<p><b><u>Uwaga częściowo uwzględniona</u></b></p> <p>wprowadzono rozwiązanie, zgodnie z którym dodawany art. 7a będzie miał zastosowanie w okresie od dnia</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			<p>dniem 21 kwietnia 2021 r. (art. 26 opiniowanej ustawy) – jaki jest sens jego wprowadzenia do ustawy o dodatkach mieszkaniowych;</p> <p>wydaje się, że <b>zasadne byłoby ewentualne wprowadzenie tego przepisu do uregulowań w zakresie dopłat do dodatków mieszkaniowych</b>, również – w kontekście uwagi zawartej w pkt 2;</p> <p>dlatego proponuje się również uzupełnienie pisemnego oświadczenia osoby uprawnionej do pobierania należności za lokal mieszkalny (...) o następujące elementy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- informację o dacie zawarcia umowy najmu (<i>weryfikacja daty 14.03.2020 r.</i>),</li> <li>- informację o łącznej kwocie wydatków na lokal mieszkalny za ostatni miesiąc – <b>w rozbiciu na czynsz i pozostałe składniki</b> – jest to bardzo istotne z uwagi na różną konstrukcję umów najmu zawieranych przez prywatnych właścicieli (którzy w „czynszu” często uwzględniają dodatkowe elementy (np. opłaty za energię elektryczną, gaz, itp.) i powiązanie wysokości dopłaty do dodatku mieszkaniowego właśnie z wysokością czynszu</li> </ul>	<p>następującego po dniu ogłoszenia ustawy do dnia 20 kwietnia 2021r. Tym samym projekt zakłada, że będzie to rozwiązanie przejściowe.</p> <p><b><u>W pozostałym zakresie uwaga nieuwzględniona</u></b></p> <p>Należy pamiętać, że aby otrzymać dopłatę należy mieć przyznane prawo do dodatku mieszkaniowego. Wnioskodawca będzie mógł zostać zobowiązany np. do załączenia kopii umowy, dodatkowo będą dane potwierdzone we wniosku o przyznanie dodatku przez osobę uprawnioną do pobierania należności za lokal mieszkalny (np. wynajmującego), dodatkowo przepisy ustawy przewidują odpowiedzialność karną najemcy za składanie fałszywych oświadczeń</p>
193.	Art. 31s - 31u ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych	Fundacja Habitat for Humanity Poland	<p>Proponujemy wydłużenie terminu: (i) do którego umowy najmu ulegają przedłużeniu (art. 31s), (ii) do którego umowy najmu nie mogą być wypowiedziane (art. 31t) oraz (iii) do którego wydłużony zostaje okres wypowiedzenia umów najmu co najmniej <b>do dnia 31 grudnia 2020 roku</b>.</p> <p><u>Uzasadnienie:</u></p> <p>Celem postulowanej zmiany jest wprowadzenie spójnej regulacji, która pozwoli najemcom przedłużyć okres najmu oraz skorzystać z dodatku mieszkaniowego powiększonego o dopłatę w celu spłaty zadłużenia. Obecnie przepisy zapewniające trwałość najmu wygasną w dniu 30 czerwca 2020 roku, a o dodatek powiększony o dopłatę będzie można ubiegać się od 1 lipca 2020 roku.</p>	<p><b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b></p> <p>Wykracza poza zakres projektu</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
	nimi sytuacji kryzysowych		<p>Niezbędne jest więc (oraz mniej kosztowne społecznie i gospodarczo) wydłużenie terminów „ochrony najmu”. W przeciwnym razie najemcy/podnajemcy nie będą mieli realnej możliwości skorzystania ze zaproponowanych przez ustawodawcę w opiniowanym projekcie instrumentów prawnych ze względu na rozmijające się terminy.</p> <p>Po pierwsze, przepisami art. 31s, art. 31t oraz art. 31u ustawy o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach [...] wprowadzono, co do zasady, zakaz rozwiązywania i wypowiedzania umów najmu oraz wysokości czynszu do dnia 30 czerwca 2020 roku.</p> <p>Pomimo tych regulacji, których celem było zagwarantowanie trwałości stosunku najmu na czas trwania epidemii (szacowany w marcu do końca czerwca 2020 roku) nadal istnieje ryzyko popadania najemców korzystających z tych przepisów w zadłużenie związane z nieregulowaniem opłat za mieszkanie. Będzie to dotyczyło w szczególności osób w najtrudniejszej sytuacji zawodowej i ekonomicznej. Jeśli najemca/podnajemca ze względu na przyjęte w związku z epidemią środki bezpieczeństwa utracił możliwość zarobkowania i w związku z tym nie będzie uiszczał opłat za czynsz, to po dniu 30 czerwca 2020 roku umowa najmu będzie mogła zostać wypowiedziana ze względu na zadłużenie powstałe w okresie obowiązywania przepisów art. 31s – art. 31u.</p> <p>Po drugie, wnioski o dodatek mieszkaniowy wraz z dopłatą będzie można składać dopiero od 1 lipca 2020 roku. Istnieje zatem <b>ryzyko, że gospodarstwa domowe, które ze względu na stan epidemii i zastosowane środki bezpieczeństwa utraciły cały lub część dochodu i nie regulowały z tego powodu należności za zajmowany lokal, po 30 czerwca 2020 roku będą miały wypowiedzane umowy najmu. Tym samym utracą tytuł prawny do lokalu, który jest kluczowym kryterium przy staraniu się o dodatek</b></p>	

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			<p><b>mieszkańcy</b> (a ten z kolei jest warunkiem uzyskania dopłaty).</p> <p>Uważamy taką sytuację za bardzo niebezpieczną dla wielu gospodarstw domowych, które dotychczas regularnie płaciły i nie ze swojej winy znalazły się w trudnej sytuacji ekonomicznej. Umożliwienie wielu z nich skorzystania z dodatku mieszkaniowego i dodatku z dopłatą może zwiększyć skuteczność i adekwatność pomocy oferowanej w projekcie ustawy.</p> <p>Niezbędne jest więc przedłużenie terminów wprowadzonych w art. 31s – art. 31u. Umożliwi to spójną ochronę i wsparcie dla najemców/podnajemców – z jednej strony umowy nie będą wypowiedzane, a z drugiej najemcy/podnajemcy będą mogli ubiegać się o dodatek i dopłatę, które pozwolą pokryć zadłużenie. Osoby, które skorzystają z tego wsparcia będą efektywnie zabezpieczone przed utratą mieszkań.</p> <p>Przy czym ponownie zwracamy uwagę na potrzebę wprowadzenia zmian w UDM wcześniej niż w kwietniu 2021 roku (por. uwaga nr 39 poniżej).</p>	
194.	Art.31s ust.3 ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych	Fundacja Habitat for Humanity Poland	<p>Proponujemy uchylene w całości ust. 3 w art.31s ustawy z dnia 2 marca 2020 r o szczególnych rozwiązaniach (...).</p> <p><u>Uzasadnienie:</u></p> <p>Choć art. 31s ust. 3 nie jest przedmiotem zmian w konsultowanym projekcie ustawy, budzi pewne wątpliwości. Dokonywana aktualnie nowelizacja tej ustawy i uwzględnienie niniejszej propozycji umożliwiłoby pełniejszą odpowiedź na problemy najemców.</p> <p>Art. 31s ust 3 umożliwia przedłużenie czasu obowiązywania umów najmu do dnia 30 czerwca 2020 roku. Z tej regulacji wyłączone są jednak gospodarstwa domowe, w których doszło do opóźnień w regulowaniu opłat za zajmowany lokal w określonych w ust.3 art. 32s terminach i wysokości.</p>	<p><b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b></p> <p>Wykracza poza zakres projektu</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			<p>Uważamy, że w wyjątkowej sytuacji jaką jest pandemia COVID-19 należy w najpełniejszy możliwy sposób chronić najemców przed utratą mieszkań. Przyjęcie ograniczenia zastosowanego w art. 31s ust. 3 jest nadmierną sankcją dla gospodarstw domowych, które już w okresie poprzedzającym epidemię doświadczały trudności finansowych. Skoro jeszcze przed epidemią sytuacja tych gospodarstw była trudna, prawdopodobnie po marcu 2020 roku dodatkowo się pogorszyła. Wyłączenie tych gospodarstw domowych z mechanizmów ochronnych może szybko doprowadzić do utraty przez nie mieszkań, a w konsekwencji do bezdomności.</p> <p>Zgadzając się z potrzebą dbania o niezaleganie najemców z opłatami, uważamy, że w obecnej, wyjątkowej sytuacji, ustawa z dnia 2 marca 2020 r. (która ma przeciwdziałać skutkom tej sytuacji) powinna chronić najemców. Nawet takich, którzy mieli okresowe zwłoki z zapłatą za zajmowany lokal.</p>	
Art. 13 projektu ustawy w zakresie ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw				
195.		UMP	<p>wniosek o przyznanie dodatku mieszkaniowego ma zawierać adnotację <i>wniosek o dodatek mieszkaniowy powiększony o dopłatę z Funduszu Przeciwdziałania COVID-19</i>. Ustawodawca wprowadził ten zapis do ustawy w sposób niejednoznaczny, co może być problematyczne dla wnioskujących – nie sprecyzowano, czy ten druk formularza ma być ze stosowną adnotacją, czy sami wnioskodawcy mają dopisać to ręcznie na istniejącym druku formularza.</p>	<p><b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b></p> <p>Przepis jednoznacznie stwierdza, że wykorzystywany będzie wniosek o dodatek mieszkaniowy. Jest on określony w rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie dodatków mieszkaniowych.</p> <p>Adnotacja będzie dopisywana na ww. wzorze wniosku, np. odręcznie przez wnioskodawcę.</p>
196.	art. 15 zzu ust. 2	UMP	<p>Spółka proponuje zmianę brzmienia art. 15 zzu ust. 2 ustawy poprzez:</p> <p><i>Przepis ust. 1 nie dotyczy orzeczeń:</i></p> <p><i>1) wydanych na podstawie art. 11a ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przeciwdziałaniu przemocy w rodzinie lub</i></p>	<p><b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b></p> <p>Uwaga jest niezrozumiała – projekt nie zawiera przepisu art. 15 zzu.</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			<p>2) nakazujących opróżnienie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego</p> <p><b>Uzasadnienie:</b> Dodanie w art. 15zzu ust. 2 punktu 2 podyktowane jest koniecznością umożliwienia gminie albo jednoosobowej spółce gminnej (w ramach zadana powierzonego przez gminę) realizacji zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.</p>	
197.		Katowicka SM	<p>Przepis ten jakby dopowiada to, co w pierwszy tarczy antykryzysowej nie zostało wyartykułowane i trzeba było to wywodzić na zasadzie wykładni celowościowej. Teraz ustawodawca proponuje zapisać w ustawie wprost, że kadencja obecnej RN, która upływałaby w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego przedłuża się do czasu odbycia Walnego Zgromadzenia w terminie tych 6 tygodni od ustania stanu zagrożenia epidemicznego, o których była mowa w pierwszej tarczy. Przepis jest korzystny zarówno dla KSM jak i dla spółdzielni mieszkaniowych, gdyż wyklucza wszelkie wątpliwości co do terminu upływu kadencji RN i zapewnia temu organowi ciągłość działania.</p> <p>Niemniej należy zwrócić uwagę na sam termin z art. 90 tzw. tarczy antykryzysowej nr 1. Wydaje się że termin 6 tygodni na przygotowanie i przeprowadzenie walnego zgromadzenia w dużej spółdzielni mieszkaniowej, gdzie walne zgromadzenie odbywa się w częściach (z uwagi na ilość członków, których nie jest w stanie pomieścić żadna sala w mieście), już ze względu na same wymogi proceduralne i wynikające z nich terminy jest nierealny.</p>	<p><b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b></p> <p>Ze względu na procedowaną w Parlamencie (druk sejmów nr 344) zmianę art. 90 ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2020 r. Poz. 568), polegającą na wykreśleniu z tego przepisu możliwości przełożenia obrad walnych zgromadzeń spółdzielni w terminie do 6 tygodni od dnia odwołania stanu epidemicznego albo stanu epidemii (art 47 projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw w zakresie działań osłonowych w związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2), bezpodstawne jest odwoływanie się do tego przepisu. Dlatego proponuje się nowe brzmienie projektowanego art.13.</p>



Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			<p>Ponadto pojawia się wiele problemów natury technicznej, takich jak chociażby zarezerwowanie sali o odpowiedniej pojemności, spełniającej ewentualne wymogi bezpieczeństwa, które będą obowiązywały po odwołaniu stanu zagrożenia epidemicznego, i to w terminie, gdzie kilka innych dużych spółdzielni będzie chciało zarezerwować tę sama salę. Rezerwacja sali jest warunkiem, który musi być spełniony by rozpocząć procedurę zawiadomienia o terminie i miejscu zgromadzenia.</p> <p>Dodatkowo tak krótki termin spowoduje, że wszystkie walne zgromadzenia w spółdzielniach mieszkaniowych będą się odbywały praktycznie w tym samym czasie (w okolicy końca tego terminu) i niemożliwe będzie obsłużenie wszystkich zebrań np. przez podmioty, które zapewniają obsługę techniczną w postaci urządzeń do głosowania.</p> <p>Z uwagi na powyższe, żeby przygotowanie i przeprowadzenie walnego zgromadzenia mogło się odbyć w prawidłowy sposób i przy spełnieniu wszystkich wymogów prawnych, konieczne jest przedłużenie terminu z art. 90 tarczy antykryzysowej nr 1 <b>do co najmniej 3 miesięcy.</b></p> <p>Natomiast w terenach mocno zurbanizowanych, gdzie działa na małym terytorium wiele dużych spółdzielni mieszkaniowych, a znaczna część członków jest związana z górnictwem węgla kamiennego i tym samym obciążona dużym ryzykiem zakażenia koronawirusem COVID-19, najlepszym rozwiązaniem byłoby przedłużenie kadencji Rady Nadzorczej <b>o jeden rok. (do 30.06.2021r.)</b></p>	
Przepisy przejściowe i końcowe				
198.	art. 14 ust. 1 projektu	UMP	W myśl art. 14 ust. 1 projektu: Do umów w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego zawartych przez towarzystwo budownictwa społecznego z najemcą przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy przepisów oddziałów 1-3 rozdziału 4aa, z wyłączeniem art. 33da ust. 3 pkt 3 ustawy	<p><b>Wyjaśnienia do uwagi</b></p> <p>Tekst projektu uwzględnia niezbędne korekty redakcyjne w tym zakresie.</p> <p>Przepisy art. 4aa w ustawie o niektórych formach (...) będą stosowane do umów już zawartych, tylko w przypadku gdy</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			<p>zmienianej w art. 4 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, <u>stosuje się</u>.</p> <p>Problem językowy: jest: przepisów (...) stosuje się, a powinno być: albo: przepisy (...) stosuje się, albo: przepisów (...) nie stosuje się.</p> <p>Wnioskujemy o wykreślenie tekstu ...z wyłączeniem art. 33da ust.3 pkt. 3... oraz zmianę tekstu przed końcową kropką ze: <u>stosuje się</u> na: nie stosuje się.</p> <p>Nie ma uzasadnienia stosowania proponowanych przepisów do umów już zawartych.</p>	TBS nie podejmie stosownej uchwały w tym zakresie i w przypadku gdy TBS będzie zainteresowany korzystaniem z rozwiązań zawartych w nowelizacji, takich jak wyższe wsparcie, czy też możliwość skorzystania z premii remontowej etc. Będzie to zatem zależne od samego TBS.
199.	art. 14 ust. 1 projektu	Stowarzyszenie Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej	Do umów w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych, które zostały wybudowane do dnia wejście w życie znowelizowanej ustawy (decyduje data pozwolenia na użytkowanie), możliwość zmiany umowy najmu na umowę najmu z możliwością rozliczenia częściowego lub całkowitego partycypacji, powinna być uzależnione od decyzji właściciela zasobu. TBS powinno mieć w tej kwestii bezwzględną swobodę decydowania o samej możliwości, jak i możliwej formie przekształcenia umowy najmu w umowę najmu z rozliczeniem partycypacji. Decyzja TBS powinna być niczym nie uwarunkowana i bez konsekwencji dla korzystania z „korzyści” jakie niesie ze sobą przedmiotowa nowelizacja przy realizacji nowych zadań inwestycyjnych, realizowanych w stanie prawnym właściwym dla wejście w życie znowelizowanej ustawy.	<b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b>
200.	Art. 14 ust. 1	Polska Izba Gospodarcza Towarzystw Budownictwa Społecznego	Do umów w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych, które zostały wybudowane do dnia wejście w życie znowelizowanej ustawy (decyduje data pozwolenia na użytkowanie), możliwość zmiany umowy najmu na umowę najmu z możliwością rozliczenia częściowego lub całkowitego partycypacji, powinna być uzależnione od decyzji właściciela zasobu. TBS powinno mieć w tej kwestii bezwzględną swobodę decydowania o samej możliwości, jak i możliwej formie przekształcenia umowy najmu w umowę najmu z	<b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b>

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			<p>rozliczeniem partycypacji. Decyzja TBS powinna być niczym nie uwarunkowana i bez konsekwencji dla korzystania z „korzyści” jakie niesie ze sobą przedmiotowa nowelizacja przy realizacji nowych zadań inwestycyjnych, realizowanych w stanie prawnym właściwym dla wejście w życie znowelizowanej ustawy.</p> <p><b>Izba wnosi o zmianę brzmienia w art. 14 ust.1</b> poprzez dodanie po wyrazach „lokalu mieszkalnego” przecinka oraz wyrazów „wybudowanego z udziałem finansowania zwrotnego, o którym mowa w art. 15a ustawy zmienianej w art. 4,”, jak poniżej:</p> <p><i>„Art. 14 1. Do umów w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, <b>wybudowanego z udziałem finansowania zwrotnego, o którym mowa w art. 15a ustawy zmienianej w art. 4,</b> zawartych przez towarzystwo budownictwa społecznego z najemcą n podstawie przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy przepisy oddziałów 1-3 rozdziału 4aa, z wyłączeniem art. 33da ust. 3 pkt 3 ustawy zmienianej w art. 4 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, stosuje się.”</i></p> <p><b>lub wykreślenie ust 4 art.14 w całości.</b></p> <p><b>W przypadku przychylenia się do wniosku o zmianie brzmienia ust. 1, Izba wnosi o dodanie na końcu art. 14 ustępu o treści:</b></p> <p><i>„Nie później niż na 2 lata przed dniem spłaty kredytu udzielonego na realizację przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego wybudowanego przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. , zgromadzenie wspólników, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie towarzystwa budownictwa społecznego może podjąć, obowiązującą od tego dnia, uchwałę o stosowaniu przepisów oddziałów1-3 rozdziału 4aa ustawy zmienianej w art. 4w brzmieniu nadanym</i></p>	

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			<p><i>niniejszą ustawą, wobec umów w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego zawartych z tym towarzystwem przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.”</i></p> <p>Kluczowe przesłanki powyższego stanowiska Izby, to:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ niekorzystny wpływ na sytuację ekonomiczno-finansową i pogorszenie płynności finansowej spółki, utratą środków na niezbędne remonty i modernizacje coraz starszych zasobów, pogorszenie zdolności do realizacji kolejnych inwestycji, etc.,</li> <li>▪ brak rzeczywistej fakultatywności wyboru stosowania rozliczeń partycypacji i w istocie ingerencji przez państwo w umowy partycypacji już zawarte,</li> <li>▪ z nielicznymi (<i>o charakterze incydentalnym</i>) przypadkami partycypacja podlegają zwrotowi w aktualnym stanie prawnym,</li> <li>▪ zróżnicowanie umów partycypacyjnych w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego wybudowany przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009r.,</li> <li>▪ nierówne traktowanie podmiotów – nowe zasady nie dotyczą spółek gminnych innych niż TBS-y i spółdzielni mieszkaniowych (<i>ustawa nic nie mówi o rozliczeniu wkładu mieszkaniowe przez obniżenie czynszu</i>),</li> <li>▪ wprowadzenia zbiorowej odpowiedzialności współników – towarzystwa międzygminne.</li> </ul> <p>W ocenie Izby, przesłanka, jaką kierował się projektodawca wprowadzając rozliczenie partycypacji po spłacie kredytu przez spółkę, jest przeświadczenie o słuszności tezy, że osoba partycypująca w istocie nie osiąga żadnych korzyści z udziału w kosztach budowy.</p>	

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			<p>Zwracamy uwagę, że dzięki udziałowi w kosztach budowy inwestycji najemca partycypujący w kosztach budowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>uzyskał możliwość najmu z umiarkowanym czynszem.</b> Bez takiej możliwości w większości musiałyby wynajmować mieszkanie na wolnym rynku, po kosztach znacząco wyższych (ok.40%),</li> <li>▪ <b>uzyskał niższe stawki czynszowe. Po 30 latach łączne korzyści z niższego czynszu odpowiadają 185% wpłaconej partycypacji !</b> ( średni współczynnik liczony jako wartość wpłaconej partycypacji / sumę wartość korzyści z obniżonego czynszu = 1,85 ),</li> <li>▪ <b>partycypacja podlega zwrotowi, stanowi masę spadkową i jest waloryzowana.</b></li> </ul> <p><b>Łączna suma wartość korzyści, pomijając uzyskanie mieszkania, która sama w sobie jest nie do oszacowania i przecenienia (!), odpowiada poziomi 285% wpłaconej partycypacji.</b></p>	
201.	art. 14 ust. 3, 4 i 5	UMP	<p>Wnioskujemy o wykreślenie ustępów w całości.</p> <p>Wykluczenie z finansowania inwestycje TBS dla których gminy wyłączyły możliwość rozliczenia partycypacji</p>	<b><u>Wyjaśnienia jak powyżej</u></b>
202.	art. 14 ust. 2	BGK	<p>Przepis art. 16 ust. 2 w zakresie sformułowania „lub przed dniem wejścia w życie art. 4 niniejszej ustawy” należy doprecyzować, gdyż art. 4 nie ma jednolitego terminu wejścia w życie.</p>	<p><b><u>Wyjaśnienia do uwagi</u></b></p> <p>Tutaj projektodawca ma na myśli datę 1 stycznia 2022 r. Bowiern jest to data wejścia w życie art. 4 pkt 9 i art. 14 ust. 1., a więc przepisów które dotyczą rozdz. 4aa.</p>
203.	art.14 ust.4	Stowarzyszenie Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej	<p>Należy tu jednoznacznie oddzielić zasoby powstałe na podstawie pozwolenia na użytkowanie do dnia wejścia w życie nowelizacji ustawy, od nowych zadań inwestycyjnych. Ustawodawca powinien zostawić TBS swobodę w zakresie uzyskiwania niższych wpływów z tytułu czynszów, jak i nie wyzbywania się docelowo mieszkań pozostających w jego zasobach w odniesieniu do „starych zasobów”( możliwa uchwała w sprawie wyłączenia rozliczenia partycypacji). Bez</p>	<b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b>

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			<p>konsekwencji dla nowych zadań inwestycyjnych, gdzie stosuje się cały wachlarz nowych zasad rozliczania partycypacji i TBS powinno w pełnym zakresie móc korzystać z rozwiązań , jakie daje znowelizowana ustawa ( np. gminie partycypującej w kosztach przedsięwzięcia ,którego inwestorem jest TBS powinno zostać udzielone finansowe wsparcie).</p> <p><b>Art.14 p.5 Proponuje się uchylić w całości.</b></p>	
204.	Art. 14 ust. 4	Polska Izba Gospodarcza Towarzystw Budownictwa Społecznego	<p>Zgodnie z uwagami do ust.1 art. 14, przedłożonymi powyżej, Izba wnosi wykreślenie ust.4 w przypadku nieprzejęcia propozycji Izby zmiany ust. 1, Izba wnosi o <b>wykreślenie ust.4 art.14 w całości, a co najmniej wykreślenie pkt.2 ust.4.</b></p> <p>Należy tu jednoznacznie oddzielić zasoby powstałe na podstawie pozwolenia na użytkowanie do dnia wejścia w życie nowelizacji ustawy, od nowych zadań inwestycyjnych. Ustawodawca powinien zostawić TBS swobodę w zakresie uzyskiwania niższych wpływów z tytułu czynszów, jak i nie wyzbywania się docelowo mieszkań pozostających w jego zasobach w odniesieniu do „starych zasobów”( możliwa uchwała w sprawie wyłączenia rozliczenia partycypacji). Bez konsekwencji dla nowych zadań inwestycyjnych, gdzie stosuje się cały wachlarz nowych zasad rozliczania partycypacji i TBS powinno w pełnym zakresie móc korzystać z rozwiązań , jakie daje znowelizowana ustawa ( np. gminie partycypującej w kosztach przedsięwzięcia ,którego inwestorem jest TBS powinno zostać udzielone finansowe wsparcie).</p> <p>w przypadku wyłączenia przez gminę/gminy, jako zgromadzenie wspólników czy akcjonariuszy, rozliczenia partycypacji w zasobach „KFM, pozbawia gminę możliwości ubiegania się na zasadach ustawy zmienianej w art. 8 przez okres obowiązywania tej uchwały i trzech lat od dnia utraty przez nią mocy obowiązującej. Przedmiotowy projekt , bowiem wprowadza możliwość, wykluczenia tych zasobów uchwałą wspólników (art. 14.ust.2), to jednak równocześnie wprowadził katalog kar, zarówno dla gminy, jak i towarzystwa</p>	<b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b>

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			<p>budownictwa społecznego, a mianowicie zgodnie z <i>art. 14 ust.4</i> :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) do tego towarzystwa, przepisu <i>art. 28 ust. 3 i 4</i> ustawy zmienianej <i>art. 4</i> w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą nie stosuje się,</li> <li>2) gminie partycypującej w kosztach przedsięwzięcia, którego investorem jest to towarzystwo, finansowego wsparcia na pokrycie części kosztów tego przedsięwzięcia na zasadach ustawy zmienianej w <i>art. 8</i> nie udziela się,</li> <li>3) do tego towarzystwa <i>art. 6 ust. 1</i> ustawy zmienianej w <i>art. 9</i> w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą nie stosuje się,</li> <li>4) do tego towarzystwa <i>art. 7a</i> ustawy zmienianej w <i>art. 10</i> w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą nie stosuje się</li> </ol> <p>– przez łączny okres obowiązywania tej uchwały oraz trzech lat od dnia utraty przez nią mocy obowiązującej.</p> <p>W przypadku towarzystw gminnych podjęcia przez zgromadzenie wspólników uchwały w sprawie wyłączenia rozliczenia partycypacji nawet w sytuacji, gdy jest ona podyktowana koniecznością zachowania płynności fajansowej spółki, wsparcia w ramach instrumentów zawartych w ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych.... <u>nie udziela się przez łączny okres obowiązywania tej uchwały oraz trzech lat od dnia utraty przez nią mocy obowiązującej (!)</u>.</p> <p><b>Jak uzasadnialiśmy powyżej, w ocenie Izby, rozliczenie partycypacji najemcy pozostającego w zasobach towarzystw, po spłacie kredytu preferencyjnego, w zasobach wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. winno należeć w wyłączenie i bezwarunkowej (łącznie !) w gestii zgromadzenia wspólników. Natomiast zachętą do podejmowania takich</b></p>	

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			<p><b>decyzji winny być instrumenty zachęcające np. zwiększony poziom grantu z 25 do 30% czy wyższa premia remontowa.</b></p> <p>Ponadto wracamy uwagę, że na terenie, jednej gminy może funkcjonować więcej towarzystw, a pkt. 2 nie uwzględnia takiego przypadku, w konsekwencji podjęcie uchwały „wyłączającej” w przypadku jednego z nich, pozbawia gminę możliwości korzystania z nowego wsparcia z Funduszu dopłat w ogóle. Analogiczna sytuacja dotyczy TBS-u międzygminnego.</p> <p>Ponadto, co chyba nie było intencją projektodawcy, z ust.4, w związku ze zmianami w ustawie, o której mowa art..8</p> <p>wynika, że gmina pozbawiana gminę korzystna z nowych rozwiązań ( np. .grantu do 35% ), ale i starych (np. grant 20%).  <b>Izba wnosi, przy pozostawieniu pkt. 2 ust.4, o doprecyzowanie zapisów , tak aby bezsprzecznie wynikała możliwość wsparcia na starych poziomach (np. grant 20%).</b></p>	
205.	art.16	Stowarzyszenie Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej	Nie ma art.33da ust.4 pkt.3, na który dwukrotnie powołuje się Ustawodawca.	<b><u>Uwaga uwzględniona</u></b>
206.	Art. 16	Polska Izba Gospodarcza Towarzystw Budownictwa Społecznego	Uwaga redakcyjna. Nie ma art.33da ust.4 pkt.3, na który dwukrotnie powołuje się ustawa. Zapewne chodzi o ust .3 pkt .3 ( <i>najem instytucjonalny</i> )	<b><u>Uwaga uwzględniona</u></b>
207.	art. 16	BGK	W art. 16 zamiast odwołań do art. 33da ust. 4 pkt 3 powinny być odwołania do art. 33da ust. 3 pkt 3.	<b><u>Uwaga uwzględniona</u></b>
208.	Art. 18	UMP	Zmiany, o których mowa dotyczą wyłączenie uchwał z art. 21 ust. 1 pkt 2 (zasady wynajmowania). Objęcie nimi uchwał z ust.	<b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b> Uchwała, o której mowa w projektowanym art. 7 ust. 1d ustawy o dodatkach mieszkaniowych, odnosi się jedynie do



Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			1 pkt 1 (wieloletni program) wstrzymuje niepotrzebnie do 21.04.2021r. wprowadzenie nowych uchwał w tym zakresie.	wzoru wniosku o dodatek mieszkaniowy, który mają określić gminy. Istotą tej zmiany nie jest dostosowanie do zmiany definicji dochodu, lecz danie gminom czasu na stworzenie i uchwalenie nowego wzoru wniosku o dodatek. Do 20 kwietnia 2021 r. obowiązywać będzie rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie dodatków mieszkaniowych, określające aktualnie wykorzystywany wzór wniosku o dodatek.
209.	art. 20	BGK	<p>1. Proponujemy, by w art. 20 słowa „po dniu uchwalenia niniejszej ustawy stosuje się przepisy nowe” zastąpić słowami „od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 8, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą”.</p> <p>2. Zmiana art. 16 ust. 1 wprowadza możliwość finansowania przedsięwzięć, które zostały rozpoczęte, ale niezakończone przed dniem złożenia do BGK wniosku o finansowe wsparcie.</p> <p>W związku z tym zapisem proponujemy doprecyzowanie art. 20, który ogranicza zakres stosowania przepisów ustawy w brzmieniu znowelizowanym, do przedsięwzięć rozpoczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie nowelizacji, na które udzielono finansowego wsparcia na podstawie wniosków o udzielenie finansowego wsparcia złożonych po dniu uchwalenia niniejszej ustawy. Zapis w takim brzmieniu de facto nie ustala linii odcięcia dla przedsięwzięć realizowanych na podstawie wniosków złożonych po ww. dniu, z uwagi na każdorazową możliwość wypowiedzenia umowy o udzielenie finansowego wsparcia i złożenia ponownego wniosku obejmującego tę samą inwestycję, na co pozwala art. 16 ust. 1 (w proponowanym nowym brzmieniu). Przepis w zaproponowanym brzmieniu będzie umożliwiał zastosowanie nowych przepisów do przedsięwzięć w toku, dla których zostanie złożony ponowny wniosek o udzielenie finansowego wsparcia po rozwiązaniu umowy o udzielenie finansowego wsparcia na skutek wypowiedzenia złożonego przez beneficjenta.</p>	<p><b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b></p> <p>Projektodawca uwzględniając ryzyko o jakim mowa w uzasadnieniu do uwagi dąży do umożliwienia jak najszerszej grupie beneficjentów wsparcia skorzystanie z korzystniejszych warunków, znowelizowanej ustawy.</p> <p>Dlatego też przepis przejściowy umożliwi uzyskanie dofinansowania tym, którzy wnioski o udzielenie finansowego wsparcia złożyli po uchwaleniu znowelizowanych przepisów, tj. dacie w której ich treść zostanie przesądzona przez ustawodawcę.</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
210.	art.20 ust.1	1/ Stowarzyszenie Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej 2/ Polska Izba Gospodarcza Towarzystw Budownictwa Społecznego	Do przedsięwzięć, o których mowa w ustawie o finansowym wsparciu...rozpoczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy nowelizującej, na które udzielono finansowego wsparcia na podstawie wniosków złożonych <b>po</b> dniu uchwalenia niniejszej ustawy stosuje się przepisy nowe. POWINNO BYĆ: w przypadku przedsięwzięć rozpoczętych i niezakończonych dla których udzielono finansowego wsparcia <b>PRZED DNIEM</b> uchwalenia niniejszej ustawy, stosuje się przepisy nowe. Aby TBS nie czekały ze złożeniem wniosków do momentu uchwalenia korzystniejszej nowelizacji ustawy i mogły skorzystać z nowych zapisów na przedsięwzięcia niezakończone pomimo złożenia wniosków w obecnym stanie prawnym.	<b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b> Projektodawca uwzględniając ryzyko o jakim mowa w uzasadnieniu do uwagi dąży do umożliwienia jak najszerzej grupie beneficjentów wsparcia skorzystanie z korzystniejszych warunków, znowelizowanej ustawy. Dlatego też przepis przejściowy umożliwia uzyskanie dofinansowania tym, którzy wnioski o udzielenie finansowego wsparcia złożyli po uchwaleniu znowelizowanych przepisów, tj. dacie w której ich treść zostanie przesądzona przez ustawodawcę.
211.	Art. 20 ust.1	Polska Izba Gospodarcza Towarzystw Budownictwa Społecznego	Do przedsięwzięć, o których mowa w ustawie o finansowym wsparciu...rozpoczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy nowelizującej, na które udzielono finansowego wsparcia na podstawie wniosków złożonych <b>po</b> dniu uchwalenia niniejszej ustawy stosuje się przepisy nowe.  Izba wnosimy aby przypadku przedsięwzięć rozpoczętych i niezakończonych dla których udzielono finansowego wsparcia <b>PRZED DNIEM</b> uchwalenia niniejszej ustawy, stosuje się przepisy nowe, tak TBS nie czekały ze złożeniem wniosków do momentu uchwalenia korzystniejszej nowelizacji ustawy i mogły skorzystać z nowych zapisów na przedsięwzięcia niezakończone pomimo złożenia wniosków w obecnym stanie prawnym.	<b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b> Projektodawca uwzględniając ryzyko o jakim mowa w uzasadnieniu do uwagi dąży do umożliwienia jak najszerzej grupie beneficjentów wsparcia skorzystanie z korzystniejszych warunków, znowelizowanej ustawy. Dlatego też przepis przejściowy umożliwia uzyskanie dofinansowania tym, którzy wnioski o udzielenie finansowego wsparcia złożyli po uchwaleniu znowelizowanych przepisów, tj. dacie w której ich treść zostanie przesądzona przez ustawodawcę.
212.	art. 27 pkt.1	Stowarzyszenie Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej	Nie ma art. 4pkt.10-13	<b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b> Art. 4 pkt 10-13 dotyczą zmian art. 33e, f, j i k ustawy o niektórych formach (...).
213.	Art. 27 pkt 3 projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw	Fundacja Habitat for Humanity Poland	Proponujemy, aby zmiany ustawy o dodatku mieszkaniowym, w szczególności zmiany przepisów określających kryteria dla uzyskania dodatku mieszkaniowego (w tym art. 3 UDM) <b>weszły w życie razem z przepisami umożliwiającymi</b>	<b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b> Dodatki mieszkaniowe to pomoc skierowana do osób najbardziej potrzebujących, mających trudności z

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
	wspierających rozwój mieszkalnictwa		<p><b>ubieganie się o dopłatę do dodatku mieszkaniowego związaną z epidemią COVID-19.</b></p> <p>Zgodnie z art. 27 pkt 3 projektu, co do zasady zmiany ustawy o dodatkach mieszkaniowych wejdą w życie z dniem 21 kwietnia 2021 roku. Oznacza to, że osoby ubiegające się o dopłaty do czynszu w związku z epidemią (i o dodatki mieszkaniowe) w 2020 roku będą musiały spełnić dotychczasowe kryteria (w tym dochodowe). Kryteria te znacząco ograniczały możliwość skorzystania z dodatków mieszkaniowych.</p> <p>Zatem, w braku zmiany tych przepisów wraz z wejściem w życie możliwości ubiegania się o dopłaty do czynszu w zw. z epidemią COVID, w rzeczywistości bardzo niewielki odsetek polskich gospodarstw domowych będzie mógł skorzystać z tego uprawnienia. <b>Istnieje duże ryzyko, że w związku z powyższym dopłaty do dodatku mieszkaniowego w zw. z COVID-19 pozostaną niewykorzystane i będą stanowiły jedynie pozorne źródło pomocy dla obywateli.</b></p>	<p>pokrywaniem wydatków związanych z zajmowaniem mieszkania. Kryteria dochodowe – pomimo zmiany podstawy wyliczania – nie uległy zmianie. Osoby, które dotychczas miały prawo otrzymania dodatku mieszkaniowego, również po wejściu w życie zmian będą spełniać nowe kryteria.</p> <p>Odroczenie wejścia w życie zmian związane jest z koniecznością podjęcia przez gminy stosownych uchwał celem przygotowania się do zastosowania nowych przepisów.</p>
214.	art. 27 pkt 4 projektu w zakresie wejścia w życie art. 7 pkt 4 lit. b i pkt 5 lit. a	UMP	<p>Art.7, tj. zmiany w ustawie o ochronie praw lokatorów wejdą w życie po upływie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia, a więc również pkt 4 lit. b (w zakresie art. 21b ust. 2 zmienionej uopl) oraz pkt 5 lit. a (w zakresie art. 21c ust. 2 zd. trzecie zmienionej uopl) stanowiącymi o złożeniu deklaracji zgodnie ze wzorem określonym przez radę gminy na podstawie art. 7 ust. 1d ustawy o dodatkach mieszkaniowych, który to przepis wprowadzie już wejdzie w życie, niemniej jednak uchwała podjęta na jego podstawie wejdzie w życie z dniem 21 kwietnia 2021 r. (art. 18 ust. 1 niniejszego projektu). Oznacza to, że do dnia 21 kwietnia 2021 r. tych wzorów określonych przez radę gminy jeszcze nie będzie i do dnia 21 kwietnia 2021 r. będzie obowiązywał art. 9 ustawy o dodatkach mieszkaniowych będący podstawą do określenia wzorów m.in. wniosku i deklaracji (art. 4 pkt 11 w zw. z art. 27 pkt 3 niniejszego projektu). Z uwagi na powyższe ww. pkt 4 lit. b (w zakresie art. 21b ust. 2 zmienionej uopl) oraz pkt 5 lit. a (w zakresie art. 21c</p>	<p><b><u>Uwaga częściowo uwzględniona</u></b></p> <p>Kwestia odłożenia w czasie uchwały rady gminy określającej nowy wzór wniosku o dodatek w kontekście projektowanego art. 21b ust. 2 i art. 21c ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów... zostanie rozstrzygnięta na dalszym etapie prac nad projektem.</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			ust. 2 zd. trzecie zmienionej uopł) powinny wchodzić w życie również z dniem 21 kwietnia 2021 r.	
<b>Uwagi ogólne</b>				
215.	Uwaga ogólna	BGK	<p>W związku z dodaniem w ustawie o KZN art. 50c pkt 3 sugerujemy zmianę art. 5 ust. 2 pkt 4a ustawy z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej poprzez nadanie mu następującej treści:</p> <p>„4) środki przekazane przez Krajowy Zasób Nieruchomości, w tym pochodzące z Funduszu Rozwoju Społecznego Budownictwa Społecznego, o których mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. z 2018 r. poz. 2363, z 2019 r. poz. 1309 oraz z 2020 r. poz. ....).”.</p>	<b>Uwaga nieaktualna</b> w związku z rezygnacją z przekazywania środków z Funduszu do Funduszu dopłat
216.	Art. 5 ust. 5 UDM	Fundacja Habitat for Humanity Poland	<p>Postulujemy rozważenie zniesienia ograniczenia metrażowego w dostępie do dodatku mieszkaniowego, w szczególności ze względu na potrzebę uwzględnienia osób pozostających trwale w grupie ubóstwa energetycznego.</p> <p>Kategoryczne ograniczenie dostępności dodatku zależne od metrażu użytkowanej powierzchni nie uwzględnia problemów szerokiej grupy ubóstwa energetycznego wykluczonej dotychczas z mechanizmu wsparcia. W grupie tej dla osób zamieszkujących domy jednorodzinne (853240-65% ogółu) średnia powierzchnia mieszkalna wynosi 126m<sup>2</sup> tj.42m<sup>2</sup>/os. (IBS-2016)</p> <p>Środki nie są dostępne nawet dla pierwszego kwartyła ubogich energetycznie zamieszkałych w domach jednorodzinnych (najmniejsze 25%). Średnia powierzchnia wynosi 90-100m<sup>2</sup> i jest dostępna jedynie dla rodzin o 7 lub więcej mieszkańców. Wyklucza zatem z możliwości otrzymania wsparcia ponad 90% mieszkańców ubogich energetycznie zamieszkujących domy jednorodzinne. W dużej części problem dotyczy emerytów, rencistów i osób na zasiłkach ( średnia 52-</p>	<b>Uwaga nieuwzględniona</b> Pomoc w postaci dodatku mieszkaniowego ma stanowić pomoc w utrzymaniu mieszkania, nie stanowi natomiast instrumentu w zwalczaniu ubóstwa energetycznego.

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			<p>57m2/os) Przyjęte ograniczenia nie pozwalają skorzystać z dodatku w grupie gospodarstw 1-3os.</p> <p>Pomimo zniesienia ograniczenia przewidzianego w art. 5 ust. 5 UDM, wysokość dodatku w przypadku przekroczenia metrażu przyjętego do wsparcia będzie ograniczona w stosunku do rzeczywistego metrażu. Wsparcie dla gospodarstw domowych zamieszkujących większe mieszkania, zostanie zmniejszone w większej skali niż gospodarstw mieszczących się w przyjętym ustawą powierzchniach. Zmiana rozszerzy zatem dostępność, ale nie wysokość samego dodatku.</p>	
217.	Art. 5 ust. 1 UDM	Fundacja Habitat for Humanity Poland	<p>Postulujemy dążenie do przycięcia rzeczywistych średnich wielkości lokali mieszkalnych w miejsce wielkości normatywnych określonych w art. 5 ust. 1 UDM.</p> <p>Zwracamy uwagę, że przyjmowane od lat wartości normatywne znacząco odbiegają od obecnych standardów. Aktualnie przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania wynosi w Polsce 75,1 m2 (stan na koniec 2018 r.). Powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na osobę wynosi w Polsce 28,2 m2, zaś w UE 41,9 m2. Średnia wielkość mieszkania w miastach wynosiła 64,6 m2 a na wsi 93,5 m2</p> <p>Mieszkania położone na terenie wiejskim były bardziej zaludnione niż w miastach. Gęstość zaludnienia w mieście wynosiła 2,37 osoby na 1 mieszkanie, natomiast na wsi 3,26 osoby na 1 mieszkanie. Co daje 27,25m2/os dla miast oraz 28,68 m2/os dla wsi.</p> <p>Obecnie przyjęte w ustawie powierzchnie normatywne są zbieżne z wprowadzonym Normatywem urbanistycznym i mieszkaniowy – z 1974r. i wymagają aktualizacji do standardów współczesnych w podziale na budynki jednorodzinne i wielorodzinne.</p> <p>Postulujemy dążenie do nadania punktom 1 – 6 w art. 5 ust. 1 UDM brzmienia:</p>	<b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b>

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
			<p>Dla mieszkań wielorodzinnych</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 35 m<sup>2</sup> – dla 1 osoby;</li> <li>2) 56 m<sup>2</sup> – dla 2 osób;</li> <li>3) 66 m<sup>2</sup> – dla 3 osób;</li> <li>4) 76 m<sup>2</sup> – dla 4 osób;</li> <li>5) 86 m<sup>2</sup> – dla 5 osób;</li> <li>6) 96 m<sup>2</sup> – dla 6 osób, a w razie zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym większej liczby osób dla każdej kolejnej osoby zwiększa się normatywną powierzchnię tego lokalu o 10 m<sup>2</sup>.</li> </ol> <p>Dla mieszkań jednorodzinnych</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 35 m<sup>2</sup> – dla 1 osoby;</li> <li>2) 56 m<sup>2</sup> – dla 2 osób;</li> <li>3) 84 m<sup>2</sup> – dla 3 osób;</li> <li>4) 94 m<sup>2</sup> – dla 4 osób;</li> <li>5) 104 m<sup>2</sup> – dla 5 osób;</li> <li>6) 114 m<sup>2</sup> – dla 6 osób, a w razie zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym większej liczby osób dla każdej kolejnej osoby zwiększa się normatywną powierzchnię tego lokalu o 10 m<sup>2</sup>.</li> </ol> <p>Urealnienie normatywu mieszkaniowego pozwoli w zaproponowanej formule skorzystać w pełni 50% mieszkańców kwalifikujących się do wsparcia względem kryterium dochodowego zarówno w budownictwie wielorodzinnym jak i jednorodzinnym . Rodziny wielodzietne, oraz rodziny wielopokoleniowe, będą miały możliwość realnego skorzystania ze wsparcia.</p>	

OSR

Lp.	Jednostka redakcyjna	Organ/Podmiot	Treść uwagi	Stanowisko MR
218.	W szczególności rozdział 2 pkt Istota zmian w ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw ppkt 3 OSR	Fundacja Habitat for Humanity Poland	<p>Brak wycień i danych dotyczących skutków wprowadzenia możliwości rozliczania partycypacji w TBS poprzez zawieranie umów najmu instytucjonalnego z dojściem do własności. Wydaje się niezbędnym, aby przeanalizować o ile zmniejszy się zasób mieszkań w TBS w wyniku dokonania takich rozliczeń oraz jak szybko będą powstawać nowe dostępne cenowo mieszkania.</p> <p>W konsekwencji brakuje danych pozwalających ustalić, czy przyjęte rozwiązanie nie doprowadzi do zmniejszenia się rynku mieszkań dostępnych.</p>	<p><b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b></p> <p>Nowe przepisy będą obowiązywały włącznie do nowych umów, dopiero po spłacie kredytu przez TBS, czyli dopiero w perspektywie nawet 30 lat.</p>
219.	-	Krajowa Izba Gospodarki Nieruchomościami	Podniesienie wysokości wsparcia pozwoli na znacznie większy rozwój budownictwa mieszkaniowego w gminach	<p><b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b> ze względu na założony budżet programów mieszkaniowych realizowanych w ramach prezentowanego pakietu.</p>
<b>UZASADNIENIE</b>				
220.	-	Krajowa Izba Gospodarki Nieruchomościami	Wszystkie gminy w Polsce posiadają zbyt mały zasób mieszkań komunalnych. Przekłada się to kilkuletnie kolejki oczekiwania na podpisanie umowy najmu na lokal komunalny lub też niemożliwość wykonania eksmisji.	<p><b><u>Uwaga niezrozumiała</u></b></p>