UZASADNIENIE

1. **WPROWADZENIE**

**Potrzeba i cel uchwalenia ustawy oraz podstawowe rozwiązania przewidziane w projekcie.**

Projekt ustawy o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw, zwany dalej „projektem ustawy”, jest kontynuacją dotychczas podejmowanych działań legislacyjnych odnoszących się do rozbudowy segmentu mieszkań czynszowych (mieszkaniowy zasób gminy oraz społeczne budownictwo czynszowe – 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). Jego celem jest wprowadzenie rozwiązań znacznie ułatwiających realizację lokalnej polityki mieszkaniowej.

Podstawy prawne wyznaczające szczegółowe formy i zakres wsparcia budownictwa komunalnego i społecznego budownictwa czynszowego tworzą aktualnie następujące rządowe programy:

* program wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego, tzw. program BSK, w ramach którego udzielane jest bezzwrotne finansowe wsparcie z budżetu państwa (poprzez Fundusz Dopłat) na rozwój budownictwa zaspokajającego potrzeby mieszkaniowe osób o niższych dochodach (przede wszystkim budownictwa gminnego – w oparciu o przepisy **ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych**), zwanej dalej „ustawą o finansowym wsparciu”,
* program preferencyjnych kredytów objętych dopłatami do odsetek z budżetu państwa, udzielanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego, zwanym dalej „BGK”, na społeczne budownictwo czynszowe towarzystwom budownictwa społecznego, społecznym inicjatywom mieszkaniowym, spółdzielniom mieszkaniowym oraz spółkom gminnym, tzw. program SBC – w oparciu o przepisy **ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa**, zwanej dalej „ustawą o społecznych formach”.

Projektowane zmiany w ww. programach, zaproponowane w projekcie ustawy, stanowią pierwszy, niezbędny etap zmian, który ma na celu długofalowe zapewnienie społecznego charakteru finansowanych z budżetu państwa inwestycji mieszkaniowych oraz umożliwienie finansowania tego typu inwestycji w najbliższych latach, w wysokości odpowiadającej zapotrzebowaniu zgłaszanemu przez samorządy i inwestorów. Kolejne rozwiązania zapewniające wsparcie budownictwa dla rodzin niedysponujących dochodami pozwalającymi na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na rynku komercyjnym będą uzależnione od dogłębnej analizy obowiązujących regulacji. Do czasu wypracowania tych rozwiązań, projektowana ustawa umożliwi zachowanie potencjału tego sektora mieszkaniowego, wypracowanego w ostatnich latach. Będzie to miało stabilizujący wpływ na rynek mieszkaniowy, bowiem wsparcie tego sektora opiera się przede wszystkim na instrumentach podażowych. Mając na uwadze ogólną sytuację na rynku mieszkaniowym, w tym wysokie ceny najmu mieszkań, konieczne jest wprowadzenie **rozwiązań, które pozwolą na wsparcie tego szczególnego sektora mieszkaniowego.**

**Projekt ustawy zawiera zmiany w następujących aktach prawnych:**

1. Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.
2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
3. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Ustawa z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej.
5. Ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych.
6. Ustawa z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków.
7. Ustawa z dnia 6 sierpnia 2010 r. o dowodach osobistych.
8. Ustawa z dnia 10 września 2015 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw.
9. 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.
10. Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.
11. Ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
12. Ustawa z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2%.
13. Ustawa z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe.

**Projektowane zmiany w zakresie programu SBC**

Społeczne budownictwo czynszowe realizowane przez społeczne inicjatywy mieszkaniowe (zw. dalej: SIM), towarzystwa budownictwa społecznego (zw. dalej: TBS), zw. łącznie: SIM/TBS to silna alternatywa dla własności w sektorze mieszkaniowym. Program SBC, uruchomiony w 2015 r. na gruncie przepisów ustawy z dnia 10 września 2015 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw, zwanej dalej „ustawą z dnia 10 września 2015 r.”, która weszła w życie z dniem 25 października 2015 r., jest kolejnym rządowym programem mieszkaniowym mającym na celu budowę lokali mieszkalnych na wynajem dla osób wyłączonych z możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na rynku, a jednocześnie pozbawionych oparcia w funkcjonujących programach wsparcia mieszkalnictwa. Stanowi on kontynuację rządowego programu społecznego budownictwa czynszowego, podstawą którego było również wsparcie udzielane ze środków publicznych. Najważniejszym źródłem tego wsparcia były preferencyjne kredyty udzielane ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, zwanego dalej „KFM” (kredyty były udzielane początkowo do wysokości 50%, a następnie 70% kosztów inwestycji). Ustawą z dnia 2 kwietnia 2009 r. o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw zlikwidowano KFM, a dalsze wspieranie sektora budownictwa społecznego powierzono BGK, mającemu udzielać w ramach działalności własnej preferencyjnych kredytów, odpowiadając za realizację programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego.

Obecnie obowiązujące w programie SBC regulacje ustawy o społecznych formach pozwalają spółkom SIM/TBS, spółdzielniom mieszkaniowym i spółkom gminnym na zaciągnięcie w BGK preferencyjnego kredytu (z dopłatą do oprocentowania ze środków budżetu państwa), w wysokości do 80% kosztów budowy lokali mieszkalnych na wynajem o ograniczonym czynszu (4% i 5% wartości odtworzeniowej lokalu). Zgodnie z obowiązującym modelem finansowania BGK udziela z własnych środków kredytów oferowanych na preferencyjnych warunkach (kwota udzielonego finansowania zwrotnego ma wynieść 4,5 mld zł w okresie 10 edycji programu, tj. 450 mln rocznie). Z budżetu państwa przekazywana jest dopłata do oprocentowania (w wysokości 1,3 punktu procentowego powyżej stopy WIBOR trzymiesięczny), pokrywająca różnicę między oprocentowaniem nominalnym a preferencyjnym udzielonego wsparcia (751,9 mln zł)[[1]](#footnote-1)).

Przepisy regulujące program, w tym umowa podpisana z BGK, przewidują możliwość składania wniosków o kredyt do końca września 2025 r. (pozostały dwie edycje programu: wiosenna i jesienna).

Od początku programu SBC (wg stanu na dzień 31 grudnia 2024 r.) do finansowania zakwalifikowano w sumie 760 wniosków, w ramach których zakładano powstanie 45 705 mieszkań społecznych czynszowych. W wyniku m.in. rezygnacji na dalszych etapach procedowania wniosku obecnie aktywne pozostają 530 wnioski o finansowanie zwrotne, w ramach których zakłada się budowę 27 842 mieszkań na wynajem. Wnioskowana kwota kredytu dla tych wniosków wynosi 4 410,7 mln zł, czyli do wyczerpania środków przewidzianych na program pozostało jedynie 89,3 mln zł.

Do końca 2024 r. podpisanych i aktywnych pozostało 307 umów kredytowych, obejmujących kredyty w łącznej kwocie 2 321 mln zł, dzięki którym wybudowanych zostanie 16 258 mieszkań.

Wyniki programu wskazują na duży potencjał w zakresie rozwoju i kontynuacji społecznego sektora mieszkaniowego. Tym samym ze względu na zbliżający się koniec programu SBC, należy przedłużyć czas jego funkcjonowania, co zaproponowane zostało w niniejszym projekcie ustawy, a docelowo podjąć prace nad uruchomieniem nowego programu oraz zwiększyć dostępne dla inwestorów środki kredytowe.

Segment TBS 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 ubiegłego 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 społecznych formach ewoluowała, ulegając na przestrzeni czasu dużym zmianom. Zmiany te są ważnym czynnikiem branym pod uwagę przy opracowaniu bieżących propozycji projektu ustawy o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw.

1. W pierwszym okresie ustawa o społecznych formach definiowała TBS-y przede wszystkim jako spójną grupę inwestorów budujących mieszkania społeczne czynszowe (wyłącznie na wynajem, bez możliwości przekształceń własnościowych), użytkowane na szczególnych zasadach ustawowych, finansowane bardzo preferencyjnym, dostosowanym do ustawowej formuły spłaty, kredytem udzielanym ze środków KFM.
2. Likwidacja KFM 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).
3. Sytuacja ta skłoniła do poszukiwania, w latach 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). Możliwość wyodrębniania na własność lokali mieszkalnych wybudowanych na wynajem przy wykorzystaniu preferencyjnego kredytu udzielonego przez BGK ze środków KFM, a po likwidacji KFM w oparciu o pozostałe wnioski złożone w BGK do dnia 30 września 2009 r. włącznie, została wprowadzona ustawą z dnia 19 sierpnia 2011 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Możliwość taką ustawodawca wprowadził warunkowo, obejmując nią wyłącznie mieszkania wybudowane częściowo ze środków partycypanta, przy czym warunek ten jest w ustawie rozumiany szeroko: własność mieszkania może zostać przeniesiona na rzecz najemcy będącego obecnie stroną umowy partycypacyjnej, przez co ustawa nie wyklucza osób, na których prawa strony takiej umowy zostały przeniesione przez pierwotnego partycypanta w drodze cesji. Decyzję o wyodrębnieniu na własność lokalu mieszkalnego podejmuje zgromadzenie wspólników, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie.
4. W latach 2015–2016 reaktywowano w oparciu o przepisy ustawy z dnia 10 września 2015 r. program wsparcia preferencyjnych kredytów BGK w miejsce finansowania kapitałowego w oparciu o środki budżetu państwa, wprowadzając model budżetowych dopłat do oprocentowania (tzw. program SBC).
5. Od wejścia w życie zmian reaktywujących program SBC ustawa o społecznych formach była przedmiotem kolejnych kilku nowelizacji w latach 2017–2019. Wprowadzono w ich wyniku szereg rozwiązań, które wpłynęły na zwiększenie efektów programu SBC w kolejnych edycjach programów wsparcia.
6. W następstwie kolejnej nowelizacji ustawy o społecznych formach, dokonanej na gruncie przepisów ustawy z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa, umożliwiono sprzedaż mieszkań nie tylko tych wybudowanych ze środków KFM, ale także powstałych z udziałem finansowania zwrotnego programu SBC. Ponadto wprowadzono możliwość zawarcia przez najemcę z TBS umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności uwzględniającej rozliczenie partycypacji. Wprowadzono również możliwość częściowego i całkowitego rozliczenia partycypacji w czynszu. Dokonano także zmiany nazwy towarzystwa budownictwa społecznego na społeczne inicjatywy mieszkaniowe, aby podkreślić społeczny charakter działalności tych podmiotów.
7. Kolejne zmiany w ustawach regulujących rządowy program popierania budownictwa czynszowego miały charakter porządkujący i wspierający działalność spółek (przez wprowadzenie m.in. wakacji kredytowych dla SIM/TBS, czy dodatkową dopłatę do oprocentowania kredytu w okresie wysokich stóp procentowych).

Przedmiotowe zmiany prawne wychodziły naprzeciw postulatom BGK oraz ówczesnym oczekiwaniom zarówno inwestorów, jak i najemców lokali mieszkalnych w zasobach SIM.

Dotychczasowe rozwiązania, w obliczu rosnącego deficytu mieszkań na wynajem spowodowanego wzrostem stóp procentowych i napływu uchodźców z Ukrainy, są jednak nieadekwatne do realiów na rynku mieszkaniowym, gdzie popyt na takie mieszkania jest rekordowo wysoki, a ceny najmu niejednokrotnie przekraczają możliwości finansowe potencjalnych najemców.

Należy mieć również na uwadze pierwotny cel, jaki przyświecał ustawodawcy rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego współfinansowanego środkami z KFM i programu SBC – zakaz sprzedaży mieszkań powstałych z udziałem środków pochodzących z budżetu państwa, a więc takich, które powinny służyć obywatelom w najbardziej efektywny sposób w długim okresie. Ta właśnie efektywność leżała u podstaw głównego założenia programu SBC w oryginalnej wersji, jakim był tzw. „łańcuch przeprowadzek”, pozwalający na rotację najemców i możliwość zamieszkania w miejscu adekwatnym do aktualnych potrzeb, w tym z uwzględnieniem aktualnego miejsca pracy (umożliwiając migrację za pracą na terenie Polski). Idea ta została rozmyta przez ww. nowelizacje, które umożliwiły wykup mieszkań przeznaczonych na wynajem.

Mając na uwadze powyższe, proponuje się następujące zmiany w projekcie ustawy w zakresie ustawy o społecznych formach:

1. Wprowadzenie ograniczenia w zakresie wykupu mieszkań wybudowanych z udziałem finansowania zwrotnego, poprzez umożliwienie przekształceń własnościowych dopiero po 25 latach od oddania do użytkowania lokalu mieszkalnego oraz po spłacie kredytu zaciągniętego przez SIM/TBS na jego budowę (przy zachowaniu praw nabytych obecnych najemców lokali mieszkalnych).

2. Zwiększenie udziału czynnika społecznego w sprawowaniu nadzoru nad istniejącymi SIM/TBS, przez wprowadzenie zmiany dającej gminie lub gminom, na których obszarze działa SIM/TBS, prawo do wprowadzenia swoich przedstawicieli do składu rady nadzorczej spółek, w liczbie określonej w umowie albo statucie SIM/TBS, nie mniejszej niż jeden, również w sytuacji, gdy dotychczasowa umowa/statut tego nie przewidywały.

3. Wydłużenie o 1 rok aktualnie obowiązującego programu SBC, który według obowiązujących regulacji kończy się w 2025 r. z jednoczesnym zwiększeniem budżetu programu SBC z 4,5 mld zł na 6,9 mld zł (środki BGK). Proponowanemu zwiększeniu budżetu programu SBC ze strony BGK musi towarzyszyć wzrost wydatków budżetowych na dopłatę do preferencyjnego oprocentowania, o której mowa w art. 15c ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy o społecznych formach.

**Projektowane zmiany w zakresie programu BSK**

Program BSK jest realizowany na podstawie ustawy o finansowym wsparciu od 2007 r. i polega na bezpośrednim wsparciu jego beneficjentów – głównie gmin – w formie bezzwrotnych grantów. Wsparcie rządowe w tworzeniu mieszkań czynszowych dla osób mniej i średniozamożnych odbywa się przez dofinansowanie przedsięwzięć mieszkaniowych samorządów i podmiotów z nimi współpracujących ze środków pochodzących z budżetu państwa.

Ustawa o finansowym wsparciu na przestrzeni lat 2018–2023 podlegała wielu nowelizacjom, które miały na celu uatrakcyjnienie oferty kierowanej do samorządów odpowiedzialnych za zapewnienie potrzeb mieszkaniowych osób najbardziej potrzebujących. Do systemu prawa wprowadzano przepisy likwidujące bariery zgłaszane przez BGK – operatora programu BSK, beneficjentów programu i partnerów z branży mieszkalnictwa. Zmiany dotyczyły zarówno rozszerzenia przedmiotowego i podmiotowego ustawy o finansowym wsparciu, jak również kwestii możliwości finansowania mieszkalnictwa czynszowego. Do najistotniejszych zmian należy podwyższenie bezzwrotnego finansowego wsparcia udzielanego gminom na realizację przedsięwzięć mających na celu zwiększenie mieszkaniowego zasobu gminy z 35 do 80% kosztów przedsięwzięcia oraz umożliwienie remontu pustostanów mieszkalnych, co pozwala wykorzystać istniejące już zasoby i bez konieczności posiadania ogromnych środków finansowych zwiększyć dostępność lokali mieszkalnych.

Zmiany wprowadzone w ostatnich latach przełożyły się na efekty rzeczowe programu BSK, czyniąc go instrumentem, który cieszy się ogromnym zainteresowaniem gmin, a zapotrzebowanie wynikające ze złożonych wniosków o finansowe wsparcie znacznie przewyższa środki finansowe zaplanowane w limitach ustawowych. Obecnie przynosi to wymierne efekty rzeczowe w postaci ilości zakwalifikowanych wniosków, a w przyszłości przełoży się na powstanie nowych zasobów lokalowych.

Całościowe efekty rzeczowe na przestrzeni 18 lat funkcjonowania programu BSK opiewają na ponad 2,8 tysiąca zakwalifikowanych wniosków o finansowe wsparcie i 6,5 mld zł kwoty finansowego wsparcia ze środków publicznych. W ciągu tego okresu dofinansowanie otrzymało około 56 tysięcy mieszkań/miejsc noclegowych. Jednak trzeba mieć świadomość, że największe efekty w postaci liczby mieszkań/miejsc noclegowych osiągnięto w ostatnich 4 latach, gdzie zanotowano dwu- lub trzykrotny wzrost powstających mieszkań/miejsc noclegowych. Wzrost efektów rzeczowych zbiegł się ze zmianami wprowadzającymi wyższe finansowe wsparcie w wysokości 80% kosztów przedsięwzięcia. Lata 2021–2023 to prawie 23 tysiące mieszkań/miejsc noclegowych finansowanych ze wsparciem z programu BSK. Efekty z tych lat pozwalają na sformułowanie pierwszych wniosków: samorządy będą realizować politykę mieszkaniową na szczeblu lokalnym, o ile zapewni się odpowiednie finansowanie na poziomie centralnym.

Mając na względzie potrzebę zwiększenia podaży mieszkań czynszowych, w szczególności dla osób o średnich i niższych dochodach, przy dużej skali zainteresowania programem BSK, rolą rządu jest zapewnienie środków na realizację programu. W niniejszym projekcie ustawy proponuje się podwyższenie w 2025 r. maksymalnego limitu wydatków budżetu państwa, do wysokości których może zostać zasilony Fundusz Dopłat z przeznaczeniem na program BSK, jak również podniesienie wysokości finansowego wsparcia na realizację inwestycji w ramach planu rozwojowego, co pozwoli na szybszą realizację danej inwestycji i zwiększenie procentowego udziału środków z KPO w realizowanych przedsięwzięciach. Tym samym zmniejszone zostanie zaangażowanie środków z Funduszu Dopłat, który finansuje pozostałą część inwestycji.

Jednocześnie istotne jest zniwelowanie ryzyka utraty społecznego charakteru zasobu mieszkaniowego realizowanego z udziałem środków publicznych w ramach programów rządowych kierowanych do osób o ograniczonych dochodach. Zobligowanie gmin do podejmowania racjonalnych decyzji właścicielskich w zakresie gospodarowania zasobem może mieć istotny wpływ w kontekście zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Wśród ogółu mieszkań sprzedanych w 2021 r. i 2022 r. aż 27,6% (32 619 mieszkań) pochodziło z zasobów gminnych. Tymczasem na koniec 2023 r. 123,3 tys. gospodarstw domowych oczekiwało na mieszkanie gminne. O ile wpływy ze sprzedaży mieszkań komunalnych są równoważne z kosztami pozyskania nowych lokali do mieszkaniowego zasobu gminy, wówczas można mówić o racjonalnej polityce mieszkaniowej.

W tym zakresie proponuje się w niniejszym projekcie ustawy wydłużenie okresu do 25 lat (obecnie 15 lat) po jakim mogą zostać wyodrębnione na własność lokale mieszkalne utworzone z wykorzystaniem finansowego wsparcia udzielonego w ramach programu BSK. Zaproponowano także, aby po upływie tego okresu ewentualna sprzedaż mogła nastąpić wyłącznie po cenie rynkowej (bez bonifikaty), a uzyskane środki przeznaczane były na tworzenie nowego lub modernizację istniejącego zasobu gminy.

Projekt ustawy obejmuje również inne rozwiązania dostosowujące regulacje dotyczące procesu inwestycyjnego, przede wszystkim w zakresie budownictwa komunalnego oraz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych, do obecnych uwarunkowań prawnych oraz eliminujących wątpliwości interpretacyjne.

1. **SZCZEGÓŁOWE UZASADNIENIE PROPONOWANYCH ROZWIĄZAŃ**

W **art. 1** zawarto zmiany w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

W **art. 1 pkt 1** projektu ustawyproponuje się zmianę polegającąna wykreśleniu fragmentu przepisu określającego zakres zmienianej ustawy dotyczący zasad wspierania gmin ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa. Przedmiotowy fundusz został zlikwidowany z dniem20 grudnia 2024 r. W dalszej części projektu zaproponowano zmiany polegające na uchyleniu regulujących go przepisów.

**Art. 1 pkt 2** projektu ustawy wprowadza zmianę, która dotyczy art. 25 ustawy o społecznych formach. Polega ona na dodaniu w art. 25 ustawy o społecznych formach ust. 3–5. Zgodnie z obecnym brzmieniem art. 25 ust. 2 ustawy o społecznych formach gmina lub gminy, na których obszarze działa SIM, są uprawnione do wprowadzenia swoich przedstawicieli do składu rady nadzorczej SIM, w liczbie określonej w umowie albo statucie SIM. Mając na uwadze, że obecnie nie wszystkie gminy, na których terenie działa SIM, korzystają z możliwości wskazywania swoich przedstawicieli do składu rady nadzorczej, w związku ze zgłaszanymi, szczególnie przez najemców SIM prywatnych, możliwymi nieprawidłowościami w działalności spółek, rozszerzone brzmienie art. 25 zakłada zwiększenie udziału czynnika społecznego w sprawowaniu nadzoru nad SIM. Proponuje się, aby w przypadku, gdy przyjęty już w poprzednich okresach statut albo umowa SIM uniemożliwia gminie realizację uprawnienia do wprowadzenia swoich przedstawicieli do składu rady nadzorczej SIM, wówczas SIM, na wniosek tej gminy, dokonuje niezwłocznie zmiany statutu lub umowy SIM, polegającej na określeniu liczby tych przedstawicieli w sposób zapewniający wnioskującej gminie uprawnienie do wprowadzenia co najmniej jednego takiego przedstawiciela. Zmiana statutu lub umowy SIM w zakresie objętym wnioskiem nie będzie wymagała uchwały zgromadzenia wspólników. Takie rozwiązanie pozwoli gminom na skorzystanie z prawa wprowadzenia swojego przedstawiciela do rady nadzorczej, zwiększając społeczną kontrolę gospodarowania zasobami SIM.

Dodatkowo (nowy ust. 5) proponuje się, aby w przypadku, gdy SIM działa na obszarze więcej niż trzech gmin, a w statucie lub umowie SIM określono łączną liczbę członków rady nadzorczej wskazywanych przez gminy, na których obszarze działa SIM, nie mniejszą niż trzy, przepisu ust. 3 i 4 nie stosowało się. Rozwiązanie to ma na celu dookreślenie liczby członków rady nadzorczej w sytuacji, gdy spółka prowadzi działalność na obszarze więcej niż trzech gmin (w przypadku SIM powoływanych z udziałem środków byłego Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa mamy do czynienia nawet z kilkunastoma gminami udziałowcami), co zapewnić ma sprawne sprawowanie nadzoru. Zbyt duża liczba członków rady nadzorczej mogłaby utrudniać jej działalność. Przepis nie wyklucza przy tym możliwości rotacyjnego pełnienia przez poszczególne gminy nadzoru nad działalnością spółki.

**Art. 1 pkt 3** projektu ustawy wprowadza zmianę polegającą na dodaniu w art. 28 ustawy o społecznych formach nowego ust. 1b i 1c. Polega ona na wprowadzeniu nowego rozwiązania, gdzie zmiany w zakresie wysokości stawki czynszu będą wymagać opinii w drodze uchwały rady nadzorczej SIM, pod rygorem nieważności. Natomiast w przypadku złożenia przez gminę wniosku dotyczącego wprowadzenia swoich przedstawicieli do składu rady nadzorczej SIM, do czasu dokonania wynikającej z tego wniosku zmiany statutu albo umowy SIM, SIM nie będzie mógł dokonać podwyższenia wysokości stawki czynszu. Rozwiązanie to powinno mieć wymierny, pozytywny wpływ na cały proces zarządzania społecznym czynszowym zasobem mieszkaniowym, w tym na zapewnienie społecznego charakteru tego zasobu, który powinien w miarę możliwości minimalizować wpływ sytuacji gospodarczej na warunki najmu, mając na względzie ograniczone możliwości finansowe lokatorów.

**Art. 1 pkt 4** projektu ustawy wprowadza zmiany do art. 29 ustawy o społecznych formach. W art. 29 ust. 2 ustawy o społecznych formach, który w aktualnym brzmieniu daje powiatowi, gminie, związkowi międzygminnemu lub Agencji Mienia Wojskowego, działającym w celu podnajmowania lub przydziału lokali mieszkalnych osobom fizycznym, możliwość zawierać z SIM umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych, których będzie najemcą, proponuje się dodanie do katalogu tych podmiotów również uczelni publicznej, co pozwoli uczelniom na angażowanie swoich środków w tworzenie lokali mieszkalnych w SIM dla swoich studentów bądź pracowników. Może to stanowić alternatywny do domów studenckich sposób wsparcia mieszkaniowego dla tych osób. Konsekwencją zmiany w art. 29 ust. 2 ustawy o społecznych formach jest również zmiana redakcyjna w art. 29 ust. 2a (wyrazy „umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych” zastępuje się wyrazami „umowy, o których mowa w art. 1, dotyczące lokali mieszkalnych”) i w ust. 3 w art. 29 ww. ustawy, gdzie także dodano uczelnię publiczną. Tym samym podnajmowanie, przydział przez powiat, gminę, związek międzygminny, Agencję Mienia Wojskowego lub uczelnię publiczną lokalu mieszkalnego nie będzie wymagało zgody SIM, z wyłączeniem lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego. W art. 29 ust. 5, który obecnie stanowi, że osoba fizyczna, która zawarła z SIM umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, nie może bez zgody SIM dokonywać przeniesienia praw i obowiązków wynikających z tej umowy na rzecz wskazanego przez siebie najemcy, dokonano w zdaniu pierwszym korekty redakcyjnej (jw.) oraz dodano zdanie drugie. Ma ono na celu uszczegółowienie sytuacji, gdzie przeniesienie praw i obowiązków wynikających z umowy partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego następuje na rzecz obecnego najemcy tego lokalu. W takiej sytuacji SIM może odmówić wyrażenia zgody na to przeniesienie wyłącznie w przypadku, gdy najemca ten zalega z zapłatą czynszu, o którym mowa w art. 28 ust. 1, lub opłatami z tytułu kosztów, o których mowa w art. 28 ust. 3 pkt 2, lub opłatami niezależnymi od SIM, a przez nią pobieranymi – za miesiąc przez łączny okres co najmniej 3 miesięcy.

W nowelizacji ustawy o społecznych formach, zaproponowano również dodanie w art. 29 ust. 5a, który stanowi, że w przypadku gdy przeniesienie praw i obowiązków wynikających z umowy partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego dokonywane jest na osobę zaliczaną do I albo II grupy podatkowej, o której mowa w art. 14 ust. 3 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn oraz osoba ta spełnia ustawowe warunki najmu, wówczas zgoda SIM na cesję partycypacji nie jest wymagana, poza jednym wyjątkiem, gdy osoba najbliższa jest najemcą tego lokalu.

Zmiany zaproponowane do ust. 5 i nowy ust. 5a wychodzą naprzeciw postulatom najemców i partycypantów w SIM, którzy zgłaszali problemy z cesją partycypacji (brak zgody po stronie SIM), co niejednokrotnie uniemożliwiało im wycofanie się z inwestycji poprzez cesję na najemcę, która zazwyczaj jest ich osobą bliską (dzieci, wnuki itp.).

Ponadto w art. 29 ustawy o społecznych formach proponuje się dodanie ust. 5b, który reguluje sytuację, w której to SIM odmówił wyrażenia zgody na cesję partycypacji. Wówczas po zakończeniu umowy najmu i opróżnieniu lokalu mieszkalnego, kwota partycypacji podlega zwrotowi na zasadach, o których mowa w art. 29a ust. 3–5 ustawy o społecznych formach, chyba że zakończenie umowy tego najmu nastąpiło po upływie 3 miesięcy od dnia tej odmowy. Takie rozwiązanie zapewni partycypantom niebędącym najemcami (czyli takim, którzy zawarli umowy partycypacji na podstawie art. 29, a nie art. 29a ustawy o społecznych formach), możliwość odzyskania partycypacji w zwaloryzowanej wysokości, czego nie gwarantuje co do zasady art. 29 ustawy o społecznych formach.

Mając na uwadze powyższe propozycje oraz to, że do czasu wejścia w życie przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 2004 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych innych ustaw cesja partycypacji nie była regulowana przepisami ustawy o społecznych formach, umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego zawierane do dnia 1 stycznia 2005 r. mogły regulować tę kwestię zgodnie z zasadą swobody umów. Dlatego też zaproponowano, aby nowe przepisy w tym zakresie były stosowane również do umów zawartych przed wejściem w życie aktualnej nowelizacji, ale tylko tych zawartych od dnia 1 stycznia 2005 r., od kiedy to cesja partycypacji została uregulowana ustawowo (vide: art. 16 projektu ustawy).

**W art. 1 pkt 5** projektu ustawy, który dotyczy art. 29a ustawy o społecznych formach, proponuje się dodanie ust. 2b, zgodnie z którym w przypadku, gdy kwota partycypacji stanowi co najmniej 10% kosztów budowy lokalu umowę najmu zawiera się na czas nieoznaczony albo jako umowę najmu instytucjonalnego z dojściem do własności (która może być zawarta tylko na czas oznaczony). Celem tej regulacji jest zapewnienie osobom, które partycypowały w kosztach budowy lokalu mieszkalnego w znacznym stopniu, co najmniej 10%, stabilizacji stosunku najmu.

**Art. 1 pkt 6** projektu ustawy wprowadza zmianę, która polega na dodaniu w art. 30 ustawy o społecznych formach nowego ust. 31, mówiącego o tym, że w przypadku, gdy osoba fizyczna ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego zawarła z SIM umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, zgodnie z art. 29a, deklaracja, o której mowa w ust. 3, dotyczy średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok zawarcia tej umowy. Rozwiązanie to adresuje problem zgłaszany przez inwestorów społecznego budownictwa czynszowego (SIM), którzy w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej na wynajem w montażu finansowym przedsięwzięcia korzystają z partycypacji przyszłych najemców. Umowy partycypacyjne są zawierane zazwyczaj na początku realizacji inwestycji, zaś umowy najmu dopiero w momencie, kiedy budynek mieszkalny oddawany jest do użytkowania. Może zdarzyć się zatem sytuacja, że osoba, która wpłaciła znaczną partycypację w kosztach budowy lokalu (do 30% kosztów budowy) nie będzie spełniała dochodowego warunku podpisania umowy najmu.

**Art. 1 pkt 7** projektu ustawy wprowadza zmianę, która dotyczy art. 33da ust. 3 ustawy o społecznych formach. Przepis ten określa rodzaje umów najmu uwzględniających rozliczenie partycypacji w czynszu. W projektowanym brzmieniu proponuje się uchylenie pkt 3, gdzie mowa jest o umowie najmu instytucjonalnego z dojściem do własności oraz nadania nowego brzmienia w pkt 2. Zmianie tej towarzyszy uchylenie w rozdziale 4aa oddziału 4, tj. Umowa najmu instytucjonalnego z dojściem do własności uwzględniająca rozliczenie partycypacji (**art. 1 pkt 8** projektu ustawy).

Wobec proponowanego ograniczenia w możliwości wykupu lokalu mieszkalnego (kolejne zmiany zawarte w **art. 1 pkt 9–16** projektu ustawy), które gwarantują trwałość zasobu mieszkaniowego SIM/TBS i możliwość wykorzystywania go do zaspokojenia osób potrzebujących wsparcia w zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych w długim okresie, proponuje się uchylenie możliwości zmiany umowy najmu w umowę najmu z dojściem do własności, która charakteryzowała się odsunięciem właściciela zasobu od decyzji o jego przekształceniu na własność. Co stoi w sprzeczności z konstytucyjną zasadą ochrony własności. Mając jednak na uwadze prawa nabyte dotychczasowych najemców lokali w TBS, którzy podejmując decyzję o najmie mieszkania w TBS liczyli na możliwość zmiany w przyszłości umowy najmu na umowę najmu z dojściem do własności, projekt ustawy przewiduje odpowiednie przepisy przejściowe w tym zakresie.

**Art. 1 pkt 9–16** projektu ustawy dotyczy zmian w rozdziale 4b ustawy o społecznych formach, tj. Wyodrębnianie na własność lokali mieszkalnych wybudowanych na wynajem przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego.

Niniejsza nowelizacja wprowadza zmiany w zakresie sprzedaży mieszkań w SIM/TBS. Nadal będzie funkcjonować możliwość kupna mieszkania wybudowanego ze środków zlikwidowanego KFM na dotychczasowych zasadach (na zasadzie stosowania przepisów rozdziału 4b w dotychczasowym brzmieniu – co zagwarantowane zostanie przepisem przejściowym niniejszego projektu ustawy – **art. 15** projektu ustawy). Modyfikuje się natomiast zasady sprzedaży mieszkań budowanych ze środków SBC (ale tylko wyłącznie w stosunku do inwestycji realizowanych po wejściu w życie niniejszej nowelizacji – dla dotychczasowych będą obowiązywały dotychczasowe regulacje – **art. 14** projektu ustawy).

Proponuje się, aby w tytule rozdziału 4b ustawy o społecznych formach, tj. „Wyodrębnianie na własność lokali mieszkalnych wybudowanych na wynajem przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego”, zastąpić wyraz „kredytu” wyrazami „finansowania zwrotnego”. Uzasadnieniem dla takiego rozwiązania jest to, że projekt ustawy proponuje wykreślenie z przepisów ustawy o społecznych formach przepisy odnoszące się do lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu kredytów udzielonych przez BGK na podstawie wniosków złożonych do dnia 30 września 2009 r. Tym samym, dla uniknięcia wątpliwości interpretacyjnych, proponuje się modyfikację tytułu ustawy o społecznych formach.

Proponuje się również zmiany w art. 33ea ustawy o społecznych formach (art. 1 pkt 10 lit. a–c projektu ustawy), który w brzmieniu obecnym sankcjonuje możliwość wykupu lokali mieszkalnych powstałych ze środków publicznych – zarówno KFM-owskich, jak i SBC. Proponuje się, aby art. 33ea ust. 1 ustawy o społecznych formach odnosił się tylko do lokali mieszkalnych wybudowanych w ramach programu SBC. Konsekwencją tej zmiany jest uchylenie ust. 3 w art. 33ea ustawy o społecznych formach, odnoszącego się wyłącznie do lokali mieszkalnych powstałych z udziałem KFM (w obecnym brzmieniu ustęp ten stanowi, że przeniesienie na najemcę lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez BGK na podstawie wniosku złożonego do dnia 30 września 2009 r. obejmuje przeniesienie na najemcę własności pomieszczenia przynależnego do tego lokalu). W związku z projektowaną zmianą warunków wykupu na własność lokali mieszkalnych w programie SBC, który zgodnie z projektem ustawy ma być możliwy dopiero po całkowitej spłacie kredytu, konieczna jest również zmiana ust. 5 w art. 33ea ustawy o społecznych formach. Aby nie było wątpliwości interpretacyjnych odnośnie wykupu garażu lub udziału w garażu wielostanowiskowym wybudowanych przy wykorzystaniu programu finansowania zwrotnego, proponuje się dookreślenie w ust. 5 art. 33ea ustawy o społecznych formach, aby mogło ono nastąpić wyłącznie na rzecz najemcy lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego i łącznie z przeniesieniem własności tego lokalu na najemcę. Nie ma tutaj konieczności, aby w treści przepisu (jak ma to miejsce obecnie) podkreślić, że ww. wykup może nastąpić dopiero po uprzedniej spłacie części zadłużenia kredytowego, przypadającego na ten garaż lub udział w garażu wielostanowiskowym.

Zmiany, o których mowa w **art. 1 pkt 11 lit. a–e** projektu ustawy dot. zmian w art. 33f ustawy o społecznych formach, który reguluje kwestie wystąpienia z wnioskiem o przeniesienie na najemcę własności lokalu mieszkalnego, podjęcia decyzji o wyodrębnieniu na własność lokalu mieszkalnego, określenia ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego. Proponuje się, aby w przypadku nowych inwestycji z programu SBC wykup lokalu był możliwy dopiero po 25 latach od przekazania do użytkowania obiektu budowlanego, w którym znajdują się te lokale, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane i po całkowitej spłacie kredytu zaciągniętego przez SIM/TBS na jego budowę (art. 33f ust. 1a ustawy o społecznych formach) oraz po całkowitej spłacie kredytu udzielonego w ramach finansowania zwrotnego na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia, w ramach którego wybudowano lokale mieszkalne. Taki czas gwarantuje efektywne wykorzystanie środków budżetu państwa, które przeznaczane są na wsparcie osób, których nie stać na zaspokojenie potrzeb na rynku komercyjnym, w formule programu SBC. W przypadku poprawy sytuacji materialnej gospodarstwa domowego w terminie krótszym niż wskazane 25 lat, i chęci zmiany tytułu do lokalu mieszkalnego na własnościowe, najemca/partycypant będzie mógł, tak jak dotychczas, zrezygnować z najmu, odzyskując wpłaconą partycypację (art. 29a ust. 3 ustawy o społecznych formach) i zaspokoić swoje potrzeby w innej, rynkowej formie.

Konsekwencją powyższej propozycji zmiany jest modyfikacja art. 33f ust. 1b ustawy o społecznych formach, dot. społecznego budownictwa czynszowego finansowanego jednocześnie z udziałem środków z programu BSK i programu SBC. W celu zagwarantowania długofalowego efektu inwestycji wspieranych ze środków budżetu państwa, z uwzględnieniem społecznego charakteru tworzonego zasobu mieszkaniowego, zakłada się wydłużenie okresu (obecnie 15 lat) po jakim mogą zostać wyodrębnione na własność lokale mieszkalne utworzone z wykorzystaniem finansowego wsparcia udzielonego w ramach programu BSK do 25 lat. Zmiana ta współgra ze zmianami zawartymi w art. 5 pkt 24 lit. a projektu ustawy.

Mając na uwadze zmiany przewidziane w art. 33f ust. 1a ustawy o społecznych formach (w tym redakcyjne), który dotychczas konstatował m.in., że to najemca występuje z wnioskiem o przeniesienie na niego prawa własności, kwestia ta została uwzględniona w proponowanej treści art. 33f ust. 1c. I tak nadal to najemca lokalu mieszkalnego w SIM, w celu wykupu zajmowanego lokalu, będzie musiał wystąpić z odpowiednim wnioskiem, a decyzja w tym zakresie również tak jak dotychczas będzie po stronie organów spółki.

Cena lokalu mieszkalnego, w myśl nowoprojektowanego art. 33f ust. 2 ustawy o społecznych formach, powinna uwzględniać pokrycie wszystkich zobowiązań przypadających na ten lokal oraz koszty wyceny nieruchomości (skreśla się zatem część aktualnego zapisu mówiącego o spłacie odpowiedniej części zadłużenia kredytowego SIM z odsetkami – w myśl zmian, że sprzedaż lokalu będzie możliwa dopiero po spłacie kredytu zaciągniętego na jego budowę w ramach programu SBC). Natomiast uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego środki, pomniejszone o ww. wydatki związane ze spłatą wszystkich zobowiązań i kosztów oraz kwotę odpowiadającą iloczynowi ceny sprzedaży oraz wskaźnika równego ilorazowi kosztów własnych kredytobiorcy w całkowitych kosztach realizacji przedsięwzięcia finansowanego kredytem udzielonym przez Bank Gospodarstwa Krajowego, będą podlegać spłacie do Funduszu Dopłat. SIM będzie zobowiązany przekazać środki na rachunek Funduszu Dopłat w terminie 7 dni od dnia ich otrzymania (art. 33h ustawy). W tym zakresie zmiana również wynika z wcześniejszych propozycji odnośnie możliwości sprzedaży lokalu dopiero po spłacie kredytu zaciągniętego na jego budowę w ramach programu SBC.

Mając na uwadze, że do przedsięwzięć sfinansowanych z KFM będą obowiązywały przepisy w brzmieniu dotychczasowym (na podstawie przepisu przejściowego), z przepisu art. 33f ustawy o społecznych formach usunięto ust. 3, 4 i 6, które były niezbędne w sytuacji, gdy sprzedaż lokalu mieszkalnego następowała przed spłatą kredytu zaciągniętego na jego budowę, bądź ze środków KFM, w przypadku których możliwe było częściowe umorzenie zadłużenia kredytowego. Dotyczą one:

– sposobu ustalania przez BGK wysokości zadłużenia przypadającego na wyodrębniany lokal (zgodnie z nowymi przepisami sprzedaż będzie możliwa po spłacie całości zadłużenia kredytowego).

– ustalania przez Bank wysokości przypadającej na lokal części umorzenia kredytu i jej przeznaczenia – co dot. tylko lokali wybudowanych z środków KFM).

W związku z projektowaną zmianą warunków wykupu na własność lokali mieszkalnych w programie SBC, który zgodnie z projektem ustawy ma być możliwy dopiero po całkowitej spłacie kredytu SBC, należy również uchylić ust. 6 w art. 33f ustawy o społecznych formach, który w obecnym brzmieniu stanowi, że BGK przeznacza środki uzyskane ze spłaty kredytów udzielonych na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. na realizację programów budownictwa mieszkaniowego.

Zgodnie z **art. 1 pkt 12** projektu ustawy uchylić należy także art. 33g ustawy o społecznych formach. Jest to konsekwencja zmiany ust. 2 w art. 33h ww. ustawy.

Konsekwencją ww. zmian jest również modyfikacja art. 33h (o czym była mowa wyżej) i uchylenie art. 33i ustawy o społecznych formach (czyli odpowiednio **art. 1 pkt 13 i 14** projektu ustawy), dotyczących odpowiednio wpłaty do Funduszu Dopłat środków ze sprzedaży lokali mieszkalnych (m.in. spłaty zadłużenia kredytowego przez najemcę, w tym spłaty z tytułu przypadającej na wyodrębniany na własność lokal) oraz hipoteki w przypadku podziału nieruchomości nią obciążonej poprzez ustanowienie odrębnej własności lokalu.

Do wyodrębniania na własność lokali mieszkalnych wybudowanych na wynajem przez spółdzielnie mieszkaniowe lub spółki gminne przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego (art. 33k ustawy o społecznych formach), jak również do wyodrębniania na własność lokali mieszkalnych wybudowanych na wynajem przez SIM przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, przeniesionych do mieszkaniowego zasobu gminy w wyniku likwidacji SIM (art. 33ka ustawy o społecznych formach) nadal zastosowanie będą miały odpowiednie przepisy ustawy o społecznych formach. Wprowadzone zmiany w **art. 1 pkt 15 i 16** projektu ustawy mają charakter wynikowy w stosunku do zmian wprowadzanych w pozostałych przepisach rozdz. 4b ustawy.

Zmiany wprowadzone w **art. 1 pkt 17** projektu ustawy obejmują wspomniane już uchylenie przepisów regulujących Rządowy Fundusz Rozwoju Mieszkalnictwa. Cel, jaki został postawiony przed tym funduszem w momencie jego powoływania, został osiągnięty. Dalsze wspieranie gmin w rozwoju mieszkalnictwa powinno odbywać się poprzez rządowe programy mieszkaniowe (w tym SBC i BSK). Ponadto w dniu20 grudnia 2024 r. środki Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa zostały wyczerpane. Zatem, zgodnie z art. 33s ustawy o społecznych formach, fundusz ten uległ likwidacji.

**Art. 2** dotyczy zmian w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Proponowane zmiany art. 192 oraz art. 197 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami związane są z toczącymi się w Ministerstwie Rozwoju i Technologii pracami nad modyfikacją wzoru świadectwa nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, które wynikają z potrzeby zrealizowania przepisów ustawy z dnia 22 listopada 2018 r. o dokumentach publicznych, w której stworzono system bezpieczeństwa dokumentów publicznych. System ten opiera się na skatalogowaniu szeregu funkcjonujących obecnie w obiegu prawnym dokumentów w poszczególnych kategoriach dokumentów publicznych w zależności od ich znaczenia dla bezpieczeństwa państwa oraz przypisaniu tym dokumentom wymaganych minimalnych zabezpieczeń przed fałszerstwem.

W przepisach przywołanej ustawy na emitentów dokumentów publicznych nałożono obowiązek dostosowania, w określonym czasie, funkcjonujących obecnie dokumentów do wymogów związanych z zabezpieczeniami, jeżeli dokumenty te wymogów tych nie spełniają. Zgodnie z § 3 pkt 18 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 11 lipca 2019 r. w sprawie wykazu dokumentów publicznych świadectwo nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości zostało zaliczone do kategorii trzeciej dokumentów publicznych. Jednocześnie obecny wzór świadectwa, określony w załączniku nr 2 do rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 11 marca 2014 r. w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości nie spełnia żadnego z wymogów dotyczących minimalnych zabezpieczeń przed fałszerstwem przewidzianych dla trzeciej kategorii dokumentów publicznych. W związku z powyższym zachodzi potrzeba opracowania nowego wzoru tego dokumentu, bowiem przedmiotowe świadectwo może być wydawane według obecnie obowiązującego wzoru nie dłużej niż 7 lat do dnia wejścia w życie ustawy o dokumentach publicznych, czyli maksymalnie do dnia 12 lipca 2026 roku (art. 73 ust. 1 pkt 2 ustawy o dokumentach publicznych).

Do prac nad nowym wzorem została włączona, działająca przy Ministrze Spraw Wewnętrznych i Administracji, Komisja do spraw dokumentów publicznych, która przygotowała rekomendacje do opracowania projektu wzoru świadectwa nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości spełniającego minimalne wymagania dotyczące zabezpieczeń przed fałszerstwem. W ww. rekomendacjach wskazano m.in., że nowe świadectwo powinno mieć formę dwustronnej spersonalizowanej karty identyfikacyjnej.

Jednocześnie, mając na uwadze postępujący rozwój cyfryzacji wszelkiego rodzaju usług, w ramach modyfikacji wzoru świadectwa przewidziano również udostępnienie tego dokumentu w aplikacji mobilnej mObywatel.

Opracowanie nowego wzoru świadectwa oraz umożliwienie udostępnienia tego dokumentu w aplikacji mObywatel wymaga jednak stworzenia na gruncie ustawowym podstaw prawnych do tego rodzaju działań. W tym celu zaproponowano zmianę art. 192 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami regulującego kwestie wydawania świadectw nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości. Poza wskazaniem nowych form, w jakich wydawane będzie świadectwo w przepisie sformułowano również elementy, jakie będzie zawierał ten dokument zarówno w wersji tradycyjnej, jak i w wersji mobilnej. Na świadectwie w postaci spersonalizowanej karty ID zamieszczone będą przede wszystkim dane osobowe identyfikujące daną osobę jako rzeczoznawcę majątkowego, a więc imię i nazwisko, numer uprawnień i fotografia rzeczoznawcy majątkowego. Wskazana regulacja będzie zarazem stanowić bezpośrednią podstawę prawną do przetwarzania tych danych osobowych. Świadectwo będzie zawierało również wskazanie tytułu zawodowego, daty uzyskania uprawnień, podstawę prawną wydania świadectwa oraz dane identyfikujące świadectwo. Przez dane identyfikujące świadectwo należy rozumieć: nazwę, numer blankietu (wraz z kodem kreskowym), datę wydania, oznaczenie organu wydającego i odwzorowanie jego pieczęci oraz elementy zabezpieczające przed sfałszowaniem. Na świadectwie w postaci dokumentu mobilnego zamieszczone będą analogiczne, jak na dokumencie w postaci karty ID dane osobowe rzeczoznawcy majątkowego, czyli: imię i nazwisko, fotografia rzeczoznawcy majątkowego oraz numer uprawnień, a także data ich uzyskania oraz tytuł zawodowy. Szczegółowy zakres wszystkich elementów świadectwa, w tym wzór graficzny dokumentu w postaci karty ID wraz z opisem zabezpieczeń przez fałszerstwem oraz wizualizacja świadectwa na ekranie urządzenia mobilnego, zostaną szczegółowo określone w rozporządzeniu w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, tak jak ma to miejsce obecnie.

Uwzględniając fakt, że jednym z elementów świadectwa nadania uprawnień jest fotografia rzeczoznawcy majątkowego i równocześnie mając na względzie, że w wersji elektronicznej świadectwa w aplikacji mObywatel zawarta będzie fotografia pobrana z Rejestru Dowodów Osobistych (RDO), zaproponowano, aby analogiczne zdjęcie zamieszczane było również na wersji fizycznej świadectwa.

W tym kontekście należy mieć na uwadze, że już obecnie minister właściwy do spraw budownictwa planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa przetwarza dane obejmujące wizerunek kandydatów na rzeczoznawców majątkowych na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 11 marca 2014 r. w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości. Wprowadzane w procedowanym projekcie ustawy rozwiązania nie rozszerzają zatem katalogu danych osobowych rzeczoznawcy majątkowego przetwarzanych dotychczas przez organ. Mając jednak na uwadze regulacje unijne, jak i wzmocnienie konstytucyjnego prawa do ochrony prywatności, zdecydowano o nadaniu czynności przetwarzania wizerunku rzeczoznawcy majątkowego umocowania w akcie rangi ustawowej.

Obecnie fotografia jest wymagana od wszystkich osób ubiegających się o nadanie uprawnień zawodowych, stanowiąc załącznik do wniosków składanych przez kandydatów na rzeczoznawców majątkowych. Fotografia jest elementem świadectwa, które wydawane jest wyłącznie osobom, które uzyskały uprawnienia zawodowe rzeczoznawcy majątkowego. Mając na uwadze względy ochrony prywatności, zaproponowano zmniejszenie ilości przetwarzanych danych biometrycznych (przetwarzany będzie wyłącznie wizerunek osób, które uzyskały uprawnienia). Istotne jest przy tym również, że fotografia na świadectwie niezbędna jest w celu potwierdzenia tożsamości osoby posługującej się tym dokumentem, co wiąże się z realizacją ważnego interesu publicznego. Świadectwo to jest najczęściej przedkładane przez rzeczoznawców majątkowych organom i sądom jako potwierdzenie posiadanych uprawnień zawodowych. Pomimo, że świadectwo nie stanowi dowodu tożsamości, jest powszechnie postrzegane jako dokument identyfikujący okaziciela jako posiadacza określonych uprawnień. Zasadność przetwarzania wizerunku rzeczoznawcy majątkowego w postaci fotografii zamieszczonej na świadectwie wynika więc z samej istoty posługiwania się tym dokumentem. Podkreślenia przy tym również wymaga, że proponowane w art. 192 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami rozwiązania stanowią wyłącznie zmianę w sposobie pozyskiwania fotografii rzeczoznawcy majątkowego, a ich wdrożenie docelowo pozwoli również na zmianę przepisów rozporządzenia w sprawie nadawania uprawnień (…) w kierunku odejścia od obowiązku przekazywania fotografii przez wszystkie osoby ubiegające się na nadanie uprawnień rzeczoznawcy majątkowego.

W ocenie projektodawcy, na gruncie przepisów rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1, z późn. zm.) przetwarzanie wizerunku rzeczoznawcy majątkowego uzasadnione jest potrzebą zapewnienia bezpieczeństwa dokumentów publicznych oraz osób uczestniczących w obrocie nieruchomościami, co wpisuje się w przesłankę zawartą w art. 9 ust. 2 lit. g ww. rozporządzenia. Nie można bowiem tracić z pola widzenia, że świadectwo rzeczoznawcy majątkowego jako dokument publiczny trzeciej kategorii (według przepisów ustawy o dokumentach publicznych) nie może być łatwo podważalny i powinien spełniać określone wymogi, w tym również posiadać odpowiednie zabezpieczenia przed fałszerstwem. Jednocześnie w związku ze szczególną rolą, jaką rzeczoznawcy majątkowi odgrywają w obrocie gospodarczym oraz potrzebę zapewnienia bezpieczeństwa uczestników rynku nieruchomości istotne jest, aby legitymowali się dokumentami o wysokim poziomie wiarygodności. Nie można przy tym również tracić z pola widzenia, że potrzeba zamieszczania na świadectwie fotografii rzeczoznawcy majątkowego wynika z rekomendacji Komisji do spraw dokumentów publicznych działającej przy Ministrze Spraw Wewnętrznych i Administracji, której zadaniem jest ocena jakości wydawanych dokumentów publicznych.

Niezależnie od powyższego należy mieć również na uwadze, że organ może działać wyłącznie w granicach prawa i na podstawie konkretnych przepisów więc przetwarzanie wizerunku rzeczoznawcy majątkowego odbywać się będzie wyłącznie w ściśle określonym celu, tj. umieszczeniem go na dokumencie publicznym. Należy przy tym zaznaczyć, że na podstawie art. 193 ust. 10 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami dane osobowe rzeczoznawcy majątkowego są publicznie udostępniane w wyciągu z Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych (CRRM) i dotyczy to wyłącznie imienia i nazwiska, adresu korespondencyjnego oraz numeru uprawnień. Wizerunek rzeczoznawcy majątkowego nie będzie daną gromadzoną w CRRM i nie będzie publicznie dostępny.

Wskazane argumenty potwierdzają, że stworzenie podstawy prawnej w randze ustawowej do przetwarzania danej osobowej w postaci wizerunku rzeczoznawcy majątkowego jest zmianą niezbędną i celową.

Kolejną kwestią wymagającą wyartykułowania jest fakt, że kandydaci na rzeczoznawców majątkowych mają powszechną wiedzę, że potwierdzające nadanie uprawnień zawodowych świadectwo zaopatrzone jest w wizerunek. W związku z tym osoba, która wyraża chęć przystąpienia do postępowania o nadanie tych uprawnień ma świadomość przetwarzania tej danej osobowej. Jednocześnie przewidziane w projekcie ustawy wydłużone vacatio legis pozwoli adresatom tym norm przygotować się do nowego sposobu pozyskiwania tych danych.

Nie można również tracić z pola widzenia, że postępowanie kwalifikacyjne jest dobrowolne, więc istnieje całkowita swoboda przystąpienia do niego, choć osoba, która decyduje się na to musi liczyć się z tym, że jej dane osobowe będą przetwarzane. W przeciwnym bowiem wypadku organ nie mógłby zrealizować ciążącego na nim prawnie obowiązku przeprowadzenia postępowania w sprawie nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości. W tym miejscu należy wspomnieć, że również korzystanie z wersji mobilnej świadectwa w aplikacji mObywatel będzie w pełni dobrowolne.

Podkreślenia wymaga także, że pozyskiwanie i przetwarzanie danych biometrycznych w postaci wizerunku odbywać się będzie z wykorzystaniem urządzeń przewidujących pełną teletransmisję danych z RDO do systemu teleinformatycznego administrowanego przez ministra właściwego do spraw budownictwa (…), w którym gromadzone są dane dotyczące rzeczoznawców majątkowych. Komunikacja z RDO zabezpieczona zostanie certyfikatem wystawionym przez Centrum Certyfikacji Ministerstwa Cyfryzacji. System teleinformatyczny administrowany przez ministra właściwego do spraw budownictwa (…) spełnia natomiast standardy bezpieczeństwa, zapewniając poufność, integralność, dostępność danych oraz odporność systemu. W systemie zostały również zastosowane systemy zwiększające bezpieczeństwo. Ponadto, w związku z planowanym udostępnieniem świadectwa rzeczoznawcy majątkowego w aplikacji mobilnej mObywatel, zgodnie z art. 16 ust. 9 ustawy z dnia 26 maja 2023 r. o aplikacji mObywatel, zostanie zawarte porozumienie z Ministrem Cyfryzacji, które określi zakres i warunki współpracy dotyczące udostępnienia oraz świadczenia nowej usługi, w tym ustalone zostaną zasady poufności i standardy bezpieczeństwa. Zarówno samo pozyskiwanie fotografii, jak i jej późniejsze przechowywanie będzie więc w pełni zabezpieczone.

Zaproponowane rozwiązanie będzie również korzystne dla rzeczoznawców majątkowych, bowiem wyeliminuje koszty związane z potrzebą zrobienia oddzielnej fotografii, a zarazem dokument „fizyczny” będzie jednorodny wizualnie z jego postacią mobilną. Proponowany sposób pozyskiwania fotografii koresponduje przy tym z tendencją do pozyskiwania danych, które są dostępne w jednym rejestrze publicznym na potrzeby innego systemu bezpośrednio z tego rejestru, tak aby obywatel nie musiał przekazywać kilka razy tych samych informacji/danych organom administracji (tzw. zasada jednego źródła danych). Zasada ta wynika z Krajowych Ram Interoperacyjności (KRI). KRI jest strategicznym, horyzontalnym dokumentem określającym zbiór norm i standardów technicznych, które mają na celu zapewnienie współdziałania systemów teleinformatycznych administracji publicznej. Główne cele wdrożenia KRI to usprawnienie przepływu informacji między różnymi organami administracyjnymi, zwiększenie dostępności e-usług dla obywateli oraz obniżenie kosztów funkcjonowania administracji publicznej. Proponowane rozwiązanie pobierania fotografii z RDO spełniają wszystkie wymienione powyżej cele.

Poniżej opisana została zmiana zawarta **w art. 2 pkt 2** projektu ustawy dotycząca art. 197 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Szczegółowy wzór świadectwa nadania uprawnień zawodowych oraz jego wizualizacja w aplikacji mObywatel zostaną określone w rozporządzeniu w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, niemniej jednak obowiązująca delegacja ustawowa do wydania przedmiotowego aktu prawnego sformułowana w art. 197 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wydaje się zbyt wąska, bowiem nie umożliwia m.in. określenia wizualizacji dokumentu w aplikacji mObywatel. Z tego względu zaproponowano jej rozszerzenie, umożliwiając określenie w drodze rozporządzenia zarówno wzoru świadectwa nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, jak również określenie wizualizacji świadectwa na ekranie urządzenia mobilnego oraz sposobu postępowania przy wydawaniu tego dokumentu (dodawany pkt 3a i 3b). Jednocześnie w związku ze zidentyfikowanymi niedostatkami w treści przepisu upoważniającego co do wytycznych dotyczących zakresu spraw wskazanych w art. 197 pkt 3 ww. ustawy, zaproponowano uszczegółowienie przepisu w tym zakresie. Należy przy tym podkreślić, że zmiana przepisu upoważniającego polegająca na dodaniu wytycznych do pkt 3 w art. 197 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie zmienia treści przepisu upoważniającego do wydania rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 10 lutego 2014 r. w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych (wydawanego na podstawie art. 197 pkt 8 ww. ustawy). Zakresem zmian wytycznych nie są bowiem objęte sprawy dotyczące odpowiedzialności zawodowej, co powoduje, że zmiana brzmienia przepisu upoważniającego pozostaje bez wpływu na ważność wskazanego rozporządzenia. Tym samym uznano, że nie ma potrzeby formułowania przepisu przejściowego utrzymującego czasowo w mocy ww. rozporządzenie wydawane na podstawie art. 197 pkt 8 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

**Art. 3** dotyczy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

Projektowana zmiana w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, polega na wprowadzeniu w art. 92 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych całkowitego zakazu wyodrębniania na własność lokali mieszkalnych, do których ustanowione zostało lokatorskie prawo do lokalu, wybudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe z wykorzystaniem finansowania zwrotnego. Konsekwencją wprowadzenia przedmiotowej zmiany w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych jest uchylenie w art. 92 ust. 2 i 3, mówiących o tym, że wyodrębnienie nie może nastąpić przed upływem 5 lat od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku, a zgodę na wyodrębnianie na własność lokali w danej nieruchomości podejmuje walne zgromadzenie spółdzielni w formie uchwały.

W związku z powyżej zaproponowanymi zmianami konieczna jest również zmiana w art. 542 in fine ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, który odnosi się do uchylanego niniejszą nowelizacją art. 92 ust. 3 ww. ustawy.

W przypadku spółdzielni mieszkaniowych zgodę na wyodrębnianie na własność lokali w danej nieruchomości podejmuje walne zgromadzenie spółdzielni w formie uchwały, a członkowi, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje roszczenie o przeniesienie na jego rzecz własności mieszkania. Umowę przeniesienia własności lokalu spółdzielnia jest zobligowana zawrzeć po dokonaniu przez członka określonych czynności. Taka formuła przepisów wynika co do zasady z charakteru spółdzielni, które zgodnie z przepisami Prawa spółdzielczego są dobrowolnym zrzeszeniem osób, które w interesie swoich członków prowadzą wspólną działalność gospodarczą. Jest to zatem odmienna forma działalności niż spółki SIM, w przypadku których najemca nie jest „częścią”/udziałowcem spółki i nie ma możliwości wpływania na jej działalność, decyzje dot. majątku spółki.

Mając na uwadze przepisy obowiązujące w zakresie lokali mieszkalnych w SIM/TBS realizowanych w ramach tych samych środków, gdzie to do właściciela zasobu (spółki SIM) należy decyzja o wyodrębnieniu lokalu mieszkalnego, co gwarantuje każdorazowo analizę odnośnie potrzeby zachowania społecznego charakteru zasobu wybudowanego ze środków publicznych, proponuje się wprowadzenie zakazu wyodrębniania na własność lokali mieszkalnych, do których ustanowione zostało lokatorskie prawo do lokalu. Jest to jedyny sposób na utrzymanie społecznego charakteru zasobu i zapobieganie uszczuplaniu puli społecznych mieszkań czynszowych.

**Art. 4** dotyczy zmian w ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej.

Uzasadnienie do przedmiotowej zmiany w zakresie pkt 1 lit. a – patrz art. 1 pkt 18 projektu ustawy. W zakresie zmiany proponowanej w pkt 1 lit. b tiret pierwsze jest to zmiana wynikająca z konieczności dostosowania nowego nazewnictwa zasobu dokumentacji projektowych (dotychczasowego zasobu projektów) wprowadzanej w art. 5 projektu ustawy. Natomiast zmiany proponowane w pkt 1 lit. b tiret trzecie oraz pkt 2, zgodnie z którymi rozszerzono katalog przeznaczenia środków Funduszu również na koszty dochodzenia roszczeń tego Funduszu przez Bank Gospodarstwa Krajowego oraz jednoznacznie wskazano jako właściwy do dochodzenia roszczeń z tytułu należności Funduszu Bank Gospodarstwa Krajowego z zastrzeżeniem kompetencji ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa na podstawie przepisów odrębnych, są de facto zapisami potwierdzającymi właściwość BGK w tym zakresie. Bank, jako udzielający wsparcia z Funduszu Dopłat już obecnie dochodzi wszelkich roszczeń z tego tytułu na podstawie przepisów regulujących poszczególne programy finansowane ze środków tego funduszu. Zapis taki będzie jednak miał istotne znaczenie w kontekście likwidacji z końcem 2024 r. Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa – dalej „RFRM”, z którego pozostałe środki i aktywa zostały przeniesione na rachunek Funduszu Dopłat. Ponadto na podstawie art. 33q ust. 2 ustawy zmienianej w art. 1, który do wypłat wsparcia stosowany będzie w dalszym ciągu na podstawie projektowanego **art. 17** w brzmieniu dotychczasowym, środki udzielone jako wsparcie z RFRM, w razie konieczności ich zwrotu zwracane będą w związku ze zlikwidowaniem RFRM – na rachunek Funduszu Dopłat. Tym samym również w ich zakresie właściwym do dochodzenia roszczeń będzie BGK w przypadku zlecenia tych czynności przez właściwego ministra zgodnie z projektowanym art. 17 ust. 5. Zaspokajane kosztów dochodzenia tych roszczeń będzie odbywało się poprzez zaliczenie na ich poczet środków pozostających na przedmiotowym Funduszu przez Bank. Jednocześnie na chwile obecną nie jest możliwe precyzyjne określenie skali takich kosztów, natomiast można wskazać, że nie będą one znaczące wobec incydentalnego charakteru ich występowania.

W **art. 5** zawarto zmiany w ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych, zwanej dalej ustawą o „finansowym wsparciu”.

W **art. 5 pkt 1** projektu ustawy proponuje się uzupełnienie zakresu przedmiotowego ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu o możliwość udzielania z Funduszu Dopłat finansowego wsparcia na przedsięwzięcia polegające na tworzeniu lub modernizacji pomieszczeń służących zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów oraz tworzenia, uzupełniania i udostępniania zasobu dokumentacji projektowej, a nie tak jak dotychczas projektów architektoniczno-budowlanych i projektów technicznych. Uzasadnieniem rozszerzenia zakresu programu BSK o zasób quasi mieszkaniowy, którego adresatem byliby studenci uczelni wyższych oraz doktoranci jest fakt, że w Polsce od lat utrzymuje się stan niedostatecznej liczby miejsc w domach studenckich, a popyt na mieszkania ze strony studentów jest zaspokajany na rynku najmu komercyjnego (który jest rozwiązaniem droższym i tym samym mogącym stanowić istotną baterię w dostępie do edukacji na poziomie akademickim osobom z mniejszych ośrodków). Proponowanym działaniem, które prowadzić będzie do wyraźnej poprawy sytuacji w zakresie dostępności powierzchni zaspokajających potrzeby mieszkaniowe studentów i doktorantów, będzie umożliwienie finansowania służącym temu celowi inwestycji ze środków Funduszu Dopłat, w ramach programu BSK.

W **art. 5 pkt 2 lit. a** projektu ustawy proponuje się uzupełnienie słownika ustawy o finansowym wsparciu definicję pomieszczenia służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów. Proponowana definicja, mówiąca że jest to „pomieszczenie w domu studenckim stanowiącym własność uczelni publicznej, nadające się do zamieszkania, o powierzchni mieszkalnej co najmniej 8 m2 na jedną osobę, wyposażone w oświetlenie naturalne i elektryczne, ogrzewanie, niezawilgocone przegrody budowlane oraz wyposażone w źródło zaopatrzenia w wodę, ustęp oraz urządzenie do gotowania posiłków albo obejmujące bezpośredni dostęp do aneksu wyposażonego w to źródło, ten ustęp oraz to urządzenie”, mając na uwadze nieco odmienny i ograniczony charakter w stosunku do lokalu mieszkalnego, została opracowana na wzór definicji tymczasowego pomieszczenia, zawartej w art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Przyjęta definicja zagwarantuje dobry standard zasobu, który będzie finansowany ze środków Funduszu Dopłat w ramach programu BSK, gwarantując dostęp do podstawowych instalacji technicznych podobnie jak w lokalu mieszkalnym, jak również zapewniając powierzchnię dostosowaną do pełnienia wielu funkcji (odpoczynku, nauki, wyżywienia, czy sanitarnej).

W **art. 5 pkt 2 lit. b** tiret pierwsze wprowadza się zmianę, która dotyczy art. 2 pkt 5a lit. b ustawy o finansowym wsparciu. Odnosi się ona do legalnej definicji beneficjenta wsparcia, który na gruncie ustawy o finansowym wsparciu może uzyskać bezzwrotne wsparcie na realizację lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy o finansowym wsparciu) i która koresponduje, z zakresem definicji mieszkaniowego zasobu gminy określonym przez przepis art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

W wyniku nowelizacji przepisów ustawy o finansowym wsparciu (ustawą z dnia 26 maja 2023 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw), w ramach której umożliwiono finansowanie ze środków Funduszu Dopłat remontów lub przebudowy lokali mieszkalnych będących w dzierżawie bądź będących własnością społecznej agencji najmu, dalej: SAN (art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b ustawy o finansowym wsparciu), z definicji zawartej w art. 2 pkt 5a lit. b wykluczono jednoosobowe spółki gminne działające jako społeczna agencja najmu. Celem wprowadzonej zmiany definicji było podkreślenie odmiennego charakteru tworzonego w ramach art. 3 i art. 5 ustawy o finansowym wsparciu zasobu. Po dokonanej ww. zmianie definicji, do Ministerstwa Rozwoju i Technologii wpłynął jednak wniosek o przywrócenie dotychczasowej definicji, gdyż nowa definicja spowodowała wątpliwości interpretacyjne w przypadku, gdy jednoosobowa spółka gminna prowadzi zarówno działalność polegająca na tworzeniu mieszkaniowego zasobu gminy, jak również gmina powierzyła jej zadanie prowadzenia SAN. Przepis w aktualnym brzmieniu może być rozumiany przez beneficjentów programu jako wykluczający z kategorii beneficjentów realizujących mieszkaniowy zasób gminy tych podmiotów, które jednocześnie prowadzą SAN. Natomiast intencją projektodawcy było podkreślenie w definicji, że występując jako podmiot, któremu gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty mieszkaniowej (art. 3), jednoosobowa spółka gminna nie może występować jednocześnie jako SAN, która to działalność ma inny charakter. Lokale finansowane w ramach art. 3 ustawy o finansowym wsparciu są przeznaczone bowiem dla osób o najniższych dochodach i są elementem komunalnego zasobu. Zaś zasób SAN (art. 5 ustawy o finansowym wsparciu) ma charakter społeczny i kierowany jest do osób o średnich dochodach.

Zmiana przewidziana w **art. 5 pkt 2 lit. b** tiret pierwsze projektu ustawy ma zatem na celu usunięcie wątpliwości interpretacyjnych i umożliwienie występowania i otrzymania finansowego wsparcia na tworzenie mieszkaniowego zasobu gminy także jednoosobowym spółkom gminnym, które prowadzą równolegle działalność w formule SAN. Jeżeli jednoosobowa spółka gminna prowadzić będzie SAN, to będzie mogła być beneficjentem wsparcia na realizację przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 3 ustawy o finansowym wsparciu, bo zakres jej działalności, której dotyczy dany wniosek o finansowe wsparcie, w tym przypadku dotyczy realizacji zadań polegających na tworzeniu warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Istotnym przy tym będzie, aby zasób zrealizowany z udziałem środków Funduszu Dopłat był gospodarowany zgodnie z zasadami obowiązującymi w mieszkaniowym zasobie gminy.

W **art. 5 pkt 2 lit. b tiret drugie** proponuje się uzupełnienie słownika ustawy o finansowym wsparciu w zakresie definicji beneficjenta wsparcia o uczelnie publiczne, które będą mogły ubiegać się o finansowe wsparcie na remont, bądź budowę pomieszczeń służących zapewnieniu potrzeb mieszkaniowych studentów. I tak, beneficjentem programu BSK w powyższym zakresie będzie mogła być każda uczelnia publiczna w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. – Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce.

W **art. 5 pkt 3** projektu ustawy proponuje się uzupełnienie zmienianej ustawy o przepis merytoryczny, umożliwiający udzielanie ze środków Funduszu Dopłat finansowego wsparcia uczelni publicznej, na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia polegającego na budowie, remoncie bądź kupnie budynku mieszkalnego, w wyniku, którego zostaną utworzone bądź zostaną zmodernizowane pomieszczenia służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów (nowy art. 4a ust. 1). Przepis został skonstruowany analogicznie do innych przepisów ustawy, w których określone zostały formy finansowego wsparcia inwestycji o charakterze mieszkaniowym. Natomiast w art. 4a ust. 2 i 3 wskazano osoby, które będą mogły zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe w pomieszczeniu studenckim. Pomieszczenia sfinansowane ze środków Funduszu Dopłat będą mogły być udostępnione wyłącznie studentom, doktorantom (ust. 2), jak również, jak wskazano w ust. 3, osobom blisko związanym z uprawnionymi (dziecko lub małżonek). Celem umożliwienia uczelniom wykorzystania utworzonych zasobów poza zasadniczą częścią roku akademickiego, tj. kiedy nie ma już planowych zajęć dydaktycznych, w ust. 4 wskazano, że w okresie nie dłuższym niż 20% roku, pomieszczenia dla studentów będą mogły być udostępnianie również innym osobom, w celach niezabezpieczających ich potrzeb mieszkaniowych i bez możliwości prowadzenia w pomieszczeniu dla studentów działalności gospodarczej.

Osobami uprawnionymi do pobytu, zgodnie z ust. 4 będą studenci, doktoranci (również innych uczelni), bliscy tych uprawnionych (dziecko, małżonek lub drugi z rodziców dziecka) uczniowie poniżej 18 roku życia wraz z rodzicami. Pozwoli to m.in. udostępniać pomieszczenia w celach wypoczynkowych. Dofinansowane w ramach programu budownictwa socjalnego i komunalnego pomieszczenia studenckie będą mogły w okresie wakacji być wykorzystane przez uczelnię, co umożliwi uczelni pokrycie kosztów ich utrzymania.

Nowy instrument wsparcia, kierowany do uczelni publicznych nie stanowi pomocy publicznej, albowiem bezzwrotne finansowe wsparcie będzie przeznaczone na działalność uczelni w ramach publicznego systemu edukacji, a nie na działalność gospodarczą.

Odnosząc się do orzecznictwa należy wskazać, że dnia 27 września 1988 r. w sprawie C-263/86 Belgia v. Humbel i Edel, w odniesieniu do krajowych systemów kształcenia TSUE uznał, iż państwo, tworząc i utrzymując taki system, nie dąży do osiągnięcia zysku, a jedynie wypełnia funkcje wobec narodu na polu społecznym, kulturalnym i edukacyjnym. TSUE jako cechę podstawową wynagrodzenia wskazał jego uzgadnianie między usługodawcą i usługobiorcą (orzeczenie TSUE z dnia 7 grudnia 1993 r. w sprawie C-109/92 Wirth v. Landeshauptstadt Hannover), uznając jednocześnie, że tej właśnie cechy nie mają studia organizowane w ramach publicznego systemu szkolnictwa wyższego. Tego rodzaju system finansowany jest ze środków publicznych, a nie z opłat wnoszonych przez uczniów lub ich rodziców. Przy czym nawet, jeżeli opłaty za studia są pobierane, to nie odzwierciedlają one rzeczywistych kosztów ponoszonych przez uczelnię i są ograniczone ustawowo (art. 80 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. – Prawo o szkolnictwie wyższym).

Niezależnie od powyższego, zgodnie z pkt 28 i 29 Zawiadomienia Komisji w sprawie pojęcia pomocy państwa w rozumieniu art. 107 ust. 1 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej, kształcenie publiczne organizowane w ramach krajowego systemu kształcenia finansowanego i nadzorowanego przez państwo może być uznane za działalność niegospodarczą. Trybunał Sprawiedliwości stwierdził, że państwo: „ustanawiając i utrzymując taki system szkolnictwa publicznego – finansowany co do zasady z budżetu publicznego, a nie przez uczniów lub ich rodziców – nie angażuje się w działalność prowadzoną za wynagrodzeniem, lecz wykonuje zadania z dziedziny społecznej, kulturalnej i edukacyjnej na rzecz swych mieszkańców”. Na niegospodarczy charakter kształcenia publicznego zasadniczo nie ma wpływu fakt, że uczniowie lub ich rodzice muszą czasem opłacać czesne za nauczanie lub opłaty wpisowe, które stanowią wkład w koszty operacyjne systemu. Takie wkłady finansowe pokrywają często jedynie ułamek faktycznych kosztów usługi, a zatem nie można ich uznać za wynagrodzenie za świadczoną usługę. Nie zmieniają one zatem niegospodarczego charakteru usługi kształcenia powszechnego finansowanej głównie ze środków publicznych. Zasady te mogą dotyczyć usług kształcenia publicznego, takich jak szkolenia zawodowe, prywatne i publiczne szkoły podstawowe i przedszkola, działalność dodatkowa w zakresie nauczania w szkołach wyższych oraz kształcenie w szkołach wyższych.

Działalność dydaktyczna uczelni jest realizacją zadania państwa w zakresie równego dostępu do nauki, a prowadzenie akademików umożliwia szerokie realizowanie tej działalności przez ułatwianie dostępu do edukacji osobom niezamożnym. Miejsca w domach studenckich – w okresie roku akademickiego – są oferowane wyłącznie osobom związanym z uczelnią, studiującym – bądź w przypadku doktorantów – godzącym naukę z pracą.

Zmiana w **art. 5 pkt 4 projektu** ustawy dotyczy art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a oraz art. 5 ust. 10 pkt 1 ustawy o finansowym wsparciu. W art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a proponuje się doprecyzowanie, że w strukturze właścicielskiej społecznej inicjatywy mieszkaniowej, oprócz pojedynczej gminy może występować także kilka gmin (jako jedyny albo większościowy właściciel). Celem przepisu art. 5 ustawy o finansowym wsparciu jest wspomaganie zaangażowania w budownictwo społeczne, którego głównym filarem są społeczne inicjatywy mieszkaniowe. Ścisła współpraca SIM z gminą czy gminami, na gruncie ustawy o finansowym wsparciu jest gwarancją tworzenia (modernizacji) lokali mieszkalnych z przeznaczeniem na cele publiczne.

W zmienianym art. 5 ust. 10 pkt 1 ustawy o finansowym wsparciu proponuje się natomiast modyfikację dotychczasowych zasad finansowania budownictwa społecznego czynszowego z udziałem środków z programu BSK w celu zagwarantowania długofalowego efektu inwestycji wspieranych ze środków budżetu państwa, z uwzględnieniem społecznego charakteru tworzonego zasobu mieszkaniowego. Jest to efekt kierunku rozwoju polityki mieszkaniowej, promującej dostęp do niedrogich, zrównoważonych i w dobrym standardzie mieszkań, przez efektywniejsze podejście do zarządzania zasobem mieszkaniowym, powstałym dzięki bezzwrotnemu wsparciu pochodzącemu z pieniędzy publicznych. Dlatego też w art. 5 ust. 10 pkt 1 wydłużono okres świadczenia usługi publicznej z 15 do 25 lat, aby zagwarantować długofalowe dysponowanie przez beneficjentów wsparcia zasobem powstałym z ich udziałem – spójny ze zmianami proponowanymi w art. 21 ustawy o finansowym wsparciu.

Zmiana w **art. 5 pkt 5** projektu ustawy dotyczy korekty oczywistej omyłki i polega na zastąpieniu w art. 5c w ust. 1 w pkt 3 wyrazów „art. 5a ust. 2 pkt 1” wyrazami „art. 5a ust. 1”.

Przepis art. 5c pozwala ubiegać się o grant na realizację przedsięwzięcia infrastrukturalnego m.in. w przypadku, gdy powiązane jest ono z zaangażowaniem gminy w inwestycję społecznego budownictwa czynszowego, współfinansowaną w ramach programu BSK z Funduszu Dopłat. Obecnie w ustawie o finansowym wsparciu wskazany jest art. 5a ust. 2 pkt 1, który mocą zmian wprowadzonych w ramach ustawy z dnia 26 maja 2023 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw otrzymał nowe brzmienie. Prawidłowym odesłaniem będzie zatem art. 5a ust. 1, który określa udział gminy (beneficjenta wsparcia) w kosztach realizacji przedsięwzięcia realizowanego przez inwestora będącego społeczną inicjatywą mieszkaniową albo spółką gminną. Przepis art. 5a ust. 2 pkt 1 ustawy o finansowym wsparciu dotyczy natomiast prawa gminy albo związku międzygminnego do najmu lokali utworzonych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z możliwością ich podnajmowania osobom fizycznym bez zgody społecznej inicjatywy mieszkaniowej albo spółki gminnej.

Zmiana w **art. 5 pkt 6** projektu ustawy obejmująca art. 6 ust. 2 ustawy o finansowym wsparciu dotyczy zmiany nomenklatury mieszkań chronionych, która to została wprowadzona do ustawy o finansowym wsparciu – ustawą z dnia 28 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o pomocy społecznej oraz niektórych innych ustaw. Od dnia 1 listopada 2023 r. finansowym wsparciem objęte zostały mieszkania treningowe i wspomagane. Dotychczasowa nazwa „mieszkania chronione” zastąpiona została nazwą „mieszkania treningowe i wspomagane”. W ustawie z dnia 26 maja 2023 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw zmieniono brzmienie art. 6 ust. 2, pozostawiając nieaktualną nazwę „mieszkań chronionych”. Niniejszym projektem brzmienie art. 6 ust. 2 dostosowano do aktualnego nazewnictwa, używając terminu „mieszkania treningowe i wspomagane”.

Zmiana w **art. 5 pkt 7** projektu ustawy w art. 6aa ustawy o finansowym wsparciu związana jest z wprowadzeniem nowego instrumentu wsparcia, o którym mowa w art. 4a i podobnie jak w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1 oraz w art. 5 ust. 1 pkt 1, obowiązku zapewnienia efektywności energetycznej budynku. Zgodnie z projektowanym przepisem w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 4a ust. 1 pkt 1 finansowego wsparcia udziela się, jeżeli wartość wskaźnika rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP w budynku powstałym w ramach przedsięwzięcia nie przekracza 52 kWh/(m2·rok).

Zmiana w **art. 5 pkt 8** projektu ustawy dotyczy art. 6d ustawy o finansowym wsparciu i ma na celu rozszerzenie regulacji wyłączającej obowiązek stosowania przepisów art. 35a–35c ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych do przedsięwzięć polegających na remoncie budynków mieszkalnych, zmianie sposobu użytkowania budynku oraz zakupie lokali mieszkalnych, w przypadku, gdy beneficjent wsparcia lub inwestor nie posiadają większości udziałów w nieruchomości wspólnej. Zmiana ta ma charakter uzupełniający w stosunku do dotychczasowych regulacji i stanowi rozwiązanie sytuacji, w której może nastąpić problem z uzyskaniem zgody współwłaścicieli danej nieruchomości na zamieszczenie tablicy informacyjnej polegających na remoncie budynków mieszkalnych, zmianie sposobu użytkowania budynku oraz zakupie lokali mieszkalnych, w przypadku, gdy beneficjent wsparcia lub inwestor nie posiadają większości udziałów w nieruchomości wspólnej. Zmiana ta ma charakter uzupełniający w stosunku do dotychczasowych regulacji w tym zakresie, przez uzupełnienie katalogu wyłączonych spod regulacji rodzajów przedsięwzięć, w przypadku których może nastąpić problem z uzyskaniem zgody współwłaścicieli danej nieruchomości na zamieszczenie tablicy informacyjnej.

Zmianę w **art. 5 pkt 9** projektu ustawy proponuje się mając na względzie, że przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. – Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce określają już ogólne zasady finansowania ze środków publicznych inwestycji związanych z kształceniem oraz działalnością naukową, w tym procedurę przyznawania i przekazywania środków finansowych na inwestycje, wprowadzenie nowego instrumentu wsparcia tworzenia pomieszczeń zaspokajających potrzeby mieszkaniowe studentów, który nie ma charakteru dotacji celowej, wymaga wprowadzenia zastrzeżenia o braku możliwości łączenia środków Funduszu Dopłat ze środkami dotacji celowej w ramach montażu finansowego zadań planowanych do realizacji w ramach projektu ustawy.

W **art. 5 pkt 10 lit. a–f** wprowadza się regulacje, które określają grupę osób, które będą mogły korzystać z zasobu zrealizowanego/modernizowanego na podstawie nowego art. 4a ustawy o finansowym wsparciu, czyli z pomieszczeń przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów.

Uwzględniając społeczny charakter programu BSK, również w przypadku tego typu zasobu (analogicznie jak w zasobach komunalnych bądź SIM), student lub doktorant będzie mógł uzyskać wsparcie mieszkaniowe w tej formie, o ile nie posiada już tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości co pomieszczenie.

W dniu objęcia pomieszczenia osoba uprawniona (student doktorant lub osoby korzystające wraz z nim z tego pomieszczenia) nie mogą mieć tytułu prawnego do lokalu w tej samej miejscowości.

Ponadto dochody studenta/doktoranta oraz osób korzystających wraz z nim z tego pomieszczenia będą musiały, wzorem społecznego budownictwa czynszowego, finansowanego na podstawie art. 5 ustawy o finansowym wsparciu, być ograniczone do poziomu potwierdzającego niejako brak możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych na rynku komercyjnym.

Zgodnie z proponowanym w art. 7a ust. 2a, student/doktorant ubiegający się o pomieszczenie studenckie będzie zobowiązany do złożenia uczelni, która jest właścicielem pomieszczenia, deklaracji o dochodach swoich i osób zgłoszonych przez niego do korzystania z pomieszczenia (na wzorze publikowanym przez ministra właściwego do spraw szkolnictwa wyższego i nauki w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej ministerstwa) oraz oświadczenia o braku tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości. Analogicznie jak w przypadku zasobów społecznych, deklarowany dochód określa się zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych. Deklaracja i oświadczenie będą składane pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

Zmiana zawarta w **art. 5 pkt 10 lit. g** projektu ustawy dotyczy zmiany w art. 7a ust. 8 ustawy o finansowym wsparciu, która koresponduje ze zmianą w art. 1 pkt 6 projektu ustawy, zgodnie z którą w przypadku inwestycji SIM, gdzie z najemcą zawierana jest również umowa w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, deklaracja o średnim miesięcznym dochodzie gospodarstwa domowego ma dotyczyć dochodu w roku poprzedzającym rok zawarcia umowy partycypacji a nie umowy najmu. Rozwiązanie to będzie dotyczyło również inwestycji SIM współfinansowanych z Funduszu Dopłat na podstawie przepisów art. 5 ust. 1 ustawy o finansowym wsparciu (dodawane zdanie 2. w art. 7a ust. 8). Zmiana w zdaniu 1 jest wynikową zmian w art. 7a ust. 1, gdzie osoba fizyczna będzie wspomniana po zmianach w ust. 1 pkt 2.

Zmiana w **art. 5 pkt 11** projektu ustawy wprowadza nowe ust. 3a–3c w art. 7c ustawy o finansowym wsparciu, które określają wysokość opłat, jakie będą ponosili studenci/doktoranci oraz osoby korzystające wraz z tym studentem lub doktorantem z pomieszczeń służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów, sfinansowanych z Funduszu Dopłat. Dzienna opłata, będzie wynosiła nie więcej niż iloczyn powierzchni tego pomieszczenia przypadającej na studenta oraz kwoty stanowiącej 0,015% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej zgodnie z art. 9 ust. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, bądź 0,008% tej kwoty, w przypadku, gdy poza opłatą za udostepnienie pomieszczenia, uczelnia pobierać będzie również opłaty niezależne.

W przypadku udostępniania pomieszczeń innym osobom niż studenci/doktoranci (nie dłużej niż 20% roku, czyli de facto w okresie wakacji akademickich), uczelnia publiczna będzie mogła pobierać od nich opłaty maksymalnie dwukrotnie wyższe niż od studentów w trakcie trwania zajęć dydaktycznych.

W przypadku gdy powierzchnia mieszkalna pomieszczenia służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów przypadająca na studenta lub doktoranta, któremu to pomieszczenie udostępniono oraz na osoby korzystające z tego pomieszczenia wraz z tym studentem lub doktorantem zgodnie z art. 4a ust. 3 jest większa niż iloczyn łącznej liczby tych osób i liczby 15, do określenia maksymalnej wysokości opłaty, o której mowa w ust. 3a przyjmuje się, że powierzchnia ta odpowiada iloczynowi łącznej liczby tych osób i liczby 15. Będzie to stanowiło swego rodzaju barierę ponoszonych przez studentów/doktorantów opłat w przypadku pomieszczeń większych niż minimalne 8 m kw.

Zmiana w **art. 5 pkt 12** projektu ustawy dotyczy art. 7e ustawy o finansowym wsparciu, który podzielono na dwa ustępy. Przepis art. 7e ust. 1 to dotychczasowe brzmienie art. 7e z modyfikacją czasu wskazującego na zakaz wyodrębniania lokali na własność, tj. nie 15, lecz 25 lat, licząc od dnia rozliczenia kosztów przedsięwzięcia. Zgodnie z kierunkiem zmian ustawy o finansowym wsparciu wydłużającej okres, w którym beneficjentów programu będą obowiązywały zasady dotyczące ograniczeń i zakazów wskazanych w art. 21 ustawy o finansowym wsparciu.

Ust. 2 w art. 7e gdzie wskazano, że po upływie okresu, na jaki została zawarta umowa (umowa powierzenia), o której mowa w art. 5 ust. 2 pkt 1, do lokali mieszkalnych powstałych z udziałem bezzwrotnego finansowego wsparcia, dzięki współpracy gminy z inwestorem, o którym mowa w art. 5 i 5a, będą miały zastosowanie przepisy art. 28 ust. 2 pkt 2 i ust. 2a–5 oraz art. 30 ust. 1 pkt 2 i ust. 1a, 1b, 3, 3a, 5, 5a i 7 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach, stosowane odpowiednio. Co zagwarantuje społeczny charakter zasobu, w tym najem z ograniczeniem wysokości czynszu, również po wygaśnięciu umowy między gminą a inwestorem.

Odnosząc się do nowego instrumentu wsparcia dedykowanego uczelniom publicznym, niniejszy projekt ustawy nie reguluje kwestii ewentualnej możliwości wyodrębnienia na własność utworzonych (zmodernizowanych) pomieszczeń służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów, na które przewidziano możliwość udzielenia wsparcia finansowego. Po upływnie 25 lat od dnia rozliczenia kosztów przedsięwzięcia właściciel (uczelnia publiczna) przedmiotowego pomieszczenia jest już zwolniony z reżimu ustawy o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych.

Zmiana proponowana w **art. 5 pkt 13** projektu ustawy, polegająca na nadaniu nowego brzmienia rozdziałowi 2a ustawy o finansowym wsparciu podyktowana jest chęcią uelastycznienia przepisów regulujących dotychczasowy Zasób projektów budynków. Dotychczasowe brzmienie przedmiotowego rozdziału zakłada możliwość pozyskiwania przez ministra właściwego ds. budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa projektów technicznych i projektów architektoniczno-budowlanych na potrzeby realizacji przedsięwzięć, w ramach których powstają mieszkania na wynajem. Jednakże, takie określenie dokumentów możliwych do pozyskania nie wyczerpuje w praktyce potrzeb związanych z tworzeniem Zasobu projektów budynków, gdyż obok wspomnianych projektów, w wielu przypadkach może zachodzić zasadność pozyskania innej dokumentacji, jak np. wielobranżowe koncepcje architektoniczne, wstępne przedmiary robót lub wstępne kosztorysy inwestorskie. Mając na uwadze powyższe, należy przeformułować brzmienie Rozdziału 2a przez rozszerzenie i uelastycznienie katalogu dokumentów możliwych do pozyskania przez właściwego ministra w nowelizowanym art. 7g ust. 1 ustawy, a także wprowadzić zmiany dostosowujące nowe określenie Zasobu dokumentacji projektowych, w pozostałych artykułach przedmiotowego rozdziału. Jednocześnie jednoznacznie przesądzono, że wsparcie w postaci udostępnienia dokumentacji udzielone społecznej inicjatywie mieszkaniowej stanowi rekompensatę z tytułu świadczenia usługi publicznej w rozumieniu przepisów prawa Unii Europejskiej, dotyczących pomocy publicznej z tytułu świadczenia usług w ogólnym interesie gospodarczym.

Powyższe zmiany nie powodują konieczności wprowadzenia przepisów przejściowych, bowiem na chwilę obecną dotychczasowy zasób projektów nie zawiera jeszcze w praktyce żadnych kompletów dokumentacji. Rozstrzygnięty został pierwszy konkurs, w ramach którego laureatom zostały udzielone zamówienia na pozyskanie przedmiotowych projektów. Uzupełnią one zasób po stosownych odbiorach i przeniesieniu praw autorskich na rzecz Ministra, a następnie przekazaniu do zarządzania Bankowi Gospodarstwa Krajowego.

Zmiana zawarta w **art. 5 pkt 14 lit. a i b** projektu ustawy dotyczy zmiany ust. 3a i uchylenia 3b w art. 8 ustawy o finansowym wsparciu, zaś zmiana w lit. c ma charakter redakcyjno‑uzupełniający. Przepisy te zostały wprowadzone do ustawy poprawką poselską, w ramach ustawy z dnia 26 maja 2023 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw i dotyczą udzielania przez ministra właściwego ds. budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa rekomendacji priorytetowego rozpatrzenia wniosku o finansowe wsparcie złożonego przez beneficjenta wsparcia.

W ramach programu BSK wszystkie zgłoszone przedsięwzięcia, o ile spełniają standardy określone w przepisach wykonawczych do ustawy, pod warunkiem dostępności środków w Funduszu Dopłat, uzyskują kwalifikację do uzyskania otrzymania finansowego wsparcia na tworzenie bądź modernizację mieszkań komunalnych oraz społecznych czynszowych – co do zasady zgodnie z kolejnością wpływu wniosków. Natomiast przepisy art. 8 ust. 3a i 3b umożliwiły ministrowi wskazywanie tych przedsięwzięć, które w szczególny sposób zapewniają realizację zasady zrównoważonego rozwoju, mają priorytetowe znaczenie dla zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności lub są powiązane z realizacją innych przedsięwzięć (np. kolejny etap osiedla mieszkaniowego), lub realizacją infrastruktury społecznej (gmina realizując inwestycję mieszkaniową dba jednocześnie o dostępność do żłobków, przedszkoli, szkół itp.).

Procedura ta stosowana jest na uzasadniony wniosek gminy złożony do ministra. Udzielenie rekomendacji jest równoznaczne z koniecznością zabezpieczenia przez BGK, który jest operatorem programu finansowanego z Funduszu Dopłat, środków finansowych na dane przedsięwzięcie (niezależnie od tego wniosek jest poddawany formalnej kontroli przez BGK pod kątem zgodności z przepisami ustawy i przepisami wykonawczymi; w przypadku braku takiej zgodności wniosek pomimo rekomendacji nie zostanie zakwalifikowany do finansowego wsparcia).

Należy podkreślić, że przesłanki podejmowania decyzji przez ministra (wpływ na realizację zasady zrównoważonego rozwoju, priorytetowe znaczenie dla zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności, powiązanie przedsięwzięcia z realizacją innych przedsięwzięć lub realizacją infrastruktury społecznej) są bardzo ogólne i nie zapewniają bezstronności – de facto każde przedsięwzięcie finansowane w ramach programu BSK spełnia przesłanki. Przepis zaburza zatem procedurę rozpatrywania wniosków, opierającą się na dostępie do środków dla wszystkich gmin, które złożą poprawny wniosek na inwestycję spełniającą warunki określone w programie.

Likwidacja procedury udzielania przez ministra rekomendacji priorytetowego rozpatrzenia wniosku złożonego w BGK wprowadzi przejrzyste zasady udzielania finansowego wsparcia. Działania programu BSK powinny opierać się na standaryzowaniu przedsięwzięć mieszkaniowych dla osób najbardziej potrzebujących i nieróżnicowaniu beneficjentów wsparcia, głównie samorządów, które są odpowiedzialne za prowadzenie polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałaniu bezdomności i wspieraniu rozwoju budownictwa socjalnego. Pod tym względem, wsparciem finansowym z programu BSK objęty jest ten sam produkt – przeznaczony dla tej samej grupy lokatorów, a potrzeby mieszkaniowe są tak samo ważne dla wszystkich beneficjentów programu BSK.

W miejsce procedury udzielania rekomendacji proponuje się nowe brzmienie ust. 3a. Priorytetem rozpatrywania objęte byłyby wyłącznie wnioski o finansowe wsparcie na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia, na którego sfinansowanie beneficjent złożył wniosek o finansowe wsparcie udzielane w ramach planu rozwojowego, czyli na inwestycje współfinansowane ze środków KPO oraz wnioski o finansowe wsparcie na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia, na którego finansowanie inwestor uzyskał pozytywną decyzję kredytową w ramach procedury uzyskiwania finansowanie zwrotne w ramach programu SBC Bank będzie rozpatrywał takie wnioski poza kolejnością, na samej mocy przepisu, a nie w wyniku mającej niekoniecznie obiektywny charakter decyzji ministra.

W ocenie projektodawcy jest to niezbędne do umożliwienia pełnej realizacji inwestycji KPO – B3.5.1 „Inwestycje w energooszczędne budownictwo mieszkaniowe dla gospodarstw domowych o niskich i średnich dochodach”, jak również programu SBC, którego beneficjenci coraz częściej polegają na montażu finansowym łączącym oba programy.

Zmiana w **art. 5 pkt 15 lit. a i b** projektu ustawy dotyczy art. 8b ust. 2 i ust. 5 ustawy o finansowym wsparciu. Przepis art. 8b określa w ust. 2 podział środków dostępnych na program BSK w każdym roku, obowiązujący w pierwszym półroczu. Podział środków ma zagwarantować realizację poszczególnym celów ustawy, która oprócz mieszkaniowego zasobu komunalnego, pozwala na finansowanie społecznego zasobu czynszowego, tzw. mieszkalnictwa interwencyjnego (jak schroniska dla osób bezdomnych, noclegownie, czy ogrzewalnie), mieszkalnictwa wspomaganego i treningowego, oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych powiązanych z mieszkalnictwem. Mając na względzie proponowany nowy art. 4a ustawy o finansowym wsparciu, czyli umożliwienie finansowania tworzenia i modernizacji pomieszczeń służących zapewnieniu potrzeb mieszkaniowych studentów, konieczne jest również uwzględnienie tych inwestycji w podziale środków dostępnych w ramach programu BSK. Proponuje się, aby tego typu przedsięwzięcia znalazły się w osobnej puli środków w wysokości 10% środków dostępnych na program BSK w danym roku. Tym samym konieczna jest modyfikacja pozostałych pul. Proponuje się zmniejszenie z 15% do 5% puli środków dostępnych na przedsięwzięcia remontowe SIM i SAN.

Zmiana w **art. 5 pkt 16** projektu ustawy dotyczy brzmienia art. 12a ust. 1 ustawy o finansowym wsparciu, który nakłada na operatora programu BSK, czyli BGK, obowiązek przedstawiania kwartalnych informacji o udzielnym finansowym wsparciu oraz finansowym wsparciu możliwym do udzielania w związku z rozpatrywanymi przez BGK wnioskami o finansowe wsparcie. Dotychczas informację taką BGK był zobowiązany składać ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa oraz ministrowi do spraw finansów publicznych. W związku z planowanym rozszerzeniem przedmiotu ustawy o możliwość finansowania powierzchni służących zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów, proponuje się, aby kwartalne informacje w ww. zakresie były przedstawiane przez BGK również ministrowi właściwemu do spraw szkolnictwa wyższego i nauki.

Zmiana w **art. 5 pkt 17 lit. a, b i c**

a) Z uwagi na zmianę brzmienia i redakcji art. 5 ustawy o finansowym wsparciu, która nastąpiła mocą ustawy z dnia 26 maja 2023 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw (która nie uwzględniła omyłkowo w swojej treści zmian wprowadzonych wcześniej do przepisu ustawą z dnia 29 września 2022 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających poprawę warunków mieszkaniowych (Dz. U. poz. 2456), które wchodziły w życie w terminie późniejszym, z dniem 1 stycznia 2025 r.), nowe brzmienie przepisu art. 13 ust. 1 pkt 1 ustawy o finansowym wsparciu doprecyzowuje, że dla przedsięwzięć, o których mowa w art. 5 ust. 2 pkt 1, wysokość wsparcia wyniesie do 45% kosztów przedsięwzięcia, przy czym udział gminy lub związku międzygminnego w części przekraczającej 35% kosztów przedsięwzięcia jest pokrywany do wysokości odpowiadającej wartości prawa własności albo prawa użytkowania wieczystego gruntu będącego we władaniu inwestora, na którym jest realizowane przedsięwzięcie.

Zmiana wysokości finansowego wsparcia o 10% wprowadzona została mocą ustawy z dnia 29 września 2022 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających poprawę warunków mieszkaniowych i wynikała z konieczności spełnienia wyższych norm energetycznych dla realizacji przedsięwzięć, o których mowa w nowym obowiązującym od 1 stycznia 2025 r., art. 6aa ustawy o finansowym wsparciu oraz ułatwienia montażu finansowego przedsięwzięć.

Natomiast dla przedsięwzięć, o których mowa w art. 5 ust. 2 pkt 2 lit. b wysokość wsparcia uzależniona jest czasu pozostałego do zakończenia umowy, o której mowa w art. 22b ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. Wysokość wsparcia, o których mowa w art. 13 ust. 1 pkt 5–7 ustawy o finansowym wsparciu, została wprowadzona ustawą z dnia 26 maja 2023 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw i obowiązuje od 1 stycznia 2024 r.

Zmiana zaproponowana w literze a w pkt 3 pierwsze podwójne tiret wprowadza zmianę dotyczącą uwzględnienia nowego rodzaju przedsięwzięcia, o którym mowa w projektowanym art. 4a ust. 1.

Zmiana zaproponowana w literze a w pkt 3 drugie podwójne tiret wprowadza zmianę, która dotyczy art. 13 ust. 1 pkt 3 ustawy o finansowym wsparciu i polega na nadaniu nowego brzmienia lit. c. Zmiana dotyczy określenia wysokości wsparcia dla przedsięwzięć polegających na remoncie lub przebudowie budynku, albo jego części, będącego własnością spółki gminnej albo SIM, której jedynym albo większościowym właścicielem jest gmina (art. 5a ust. 1 ustawy o finansowym wsparciu). Dokonując zmiany ustawy o finansowym wsparciu ustawą z dnia 26 maja 2023 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw, którą wprowadzono również zmiany w art. 13 ust. 1 pkt 1 lit. c – zachowano dotychczasową redakcję przepisów ustawy w zakresie określenia wysokości finansowego wsparcia, zgodnie z którą wysokość finansowego wsparcia dla przedsięwzięć wynikających z art. 5a ust. 1 ustawy o finansowym wsparciu, została określona przez odesłanie do treści art. 5 tej ustawy. Intencją ustawodawcy było pozostawienie dotychczasowej wysokości wsparcia dla przedsięwzięć polegających na tworzeniu i modernizacji zasobów quasi komunalnych na poziomie 80% kosztów inwestycji, tj. na tworzenie lokali mieszkalnych w wyniku budowy budynku oraz remontu lub przebudowy lokalu (lokali) będących własnością spółki gminnej albo społecznej inicjatywy mieszkaniowej, której jedynym albo większościowym właścicielem jest gmina. Określenie w ustawie wysokości finansowego wsparcia dla przedsięwzięć, o których mowa w art. 5a ust. 1 w ograniczonym zakresie, tj. tylko w sytuacji, o której mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 – wprowadza nieścisłość co do zakresu finansowanych przedsięwzięć, którą to proponuje się doprecyzować w niniejszym przedłożeniu.

b) Zmiany zaproponowane w **art. 5 pkt 17 lit. b projektu ustawy** mają charakter doprecyzowujący, wynikający ze zmian ustawy o finansowym wsparciu wprowadzonych: ustawą z dnia 29 września 2022 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających poprawę warunków mieszkaniowych, w zakresie zmiany wysokości finansowego wsparcia oraz ustawy z dnia 26 maja 2023 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw, mocą której zmieniono m.in. brzmienie przepisu art. 5 ustawy o finansowym wsparciu. Zgodnie z ustawą z dnia 29 września 2022 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających poprawę warunków mieszkaniowych, w art. 13 w ust. 1 pkt 1 ustawy o finansowym wsparciu zmieniona została wysokość finansowego wsparcia o 10%. Zgodnie z nowym brzmieniem art. 13 ust. 1 pkt 1 wysokość finansowego wsparcia nie może przekroczyć 45% (a nie jak przed zmianą 35%) kosztów przedsięwzięcia, a udział gminy lub związku gminnego w części przekraczającej 35% (a nie jak dotychczas 25%) kosztów przedsięwzięcia pokrywany jest wartością gruntu. Zmiana art. 13 w ust. 1 pkt 1 weszła w życie dnia 1 stycznia 2025 r. Przedmiotową nowelizacją nie zmieniono natomiast ust. 1a pkt 1 tegoż artykułu, pomimo że odnosi się on wprost do wysokości wsparcia określonej w ust. 1. Niniejszą propozycją dostosowano zatem wysokość wsparcia określoną w art. 13 ust. 1a pkt 1 do wysokości wsparcia określonej w art. 13 ust. 1 pkt 1. Zaproponowano także doprecyzowanie art. 13 ust. 1a pkt 1 poprzez wskazanie, że różne limity wsparcia mają miejsce – w przypadku, o którym mowa „w art. 5 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 lit. a”.

c) Zmiana w **art. 5 pkt 17 lit. c projektu ustawy** Proponuje się dodanie w art. 13 ustawy o finansowym wsparciu nowego ust. 1b, zgodnie z którym w przypadku przedsięwzięć społecznych czynszowych, finansowanych na podstawie art. 5 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 lit. a ustawy o finansowym wsparciu, suma finansowego wparcia uzyskanego w ramach programu BSK oraz partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego pobieranej od najemców, nie może przekroczyć 60% kosztów przedsięwzięcia, natomiast suma finansowego wparcia oraz wsparcia udzielonego ze środków zlikwidowanego Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa nie może przekroczyć 45% kosztów przedsięwzięcia. Przepis ten ma na celu, w przypadku korzystania przez gminę z maksymalnej wysokości wsparcia na udział w inwestycji innego inwestora (35% kosztów przedsięwzięcia, a od 1 stycznia 2025 r. 45%), ograniczenie pobieranej od najemców partycypacji. Wynika to z możliwości kumulacji, w ramach przedsięwzięcia, finansowania ze środków budżetu państwa (w ramach programu BSK, oraz preferencyjny kredyt w ramach programu SBC), co powinno gwarantować przyszłym najemcom większą dostępność realizowanego zasobu (niższa bariera dostępu w postaci partycypacji).

W **art. 5 pkt 17 lit. d** projektu ustawy proponuje się uzupełnienie ust. 5 w art. 13, który reguluje wyższe wsparcie dla przedsięwzięć komunalnych remontowych w przypadku, gdy remontowany/przebudowywany budynek jest wpisany do rejestru zabytków lub znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków, o inwestycje remontowe uczelni publicznych.

Zmiana w **art. 5 pkt 18 lit. a** projektu ustawy proponowana jest w związku z planowanym rozszerzeniem przedmiotu ustawy o możliwość finansowania powierzchni służących zapewnieniu potrzeb mieszkaniowych studentów, proponuje się uzupełnienie art. 14 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 ustawy o finansowym wsparciu, tak aby przepis ten obejmował również nowy art. 4a (art. 31 pkt 18 lit. a). Tym samym przepis art. 14 ust. 1 określał będzie również koszty kwalifikowalne przedsięwzięć służących zapewnieniu potrzeb mieszkaniowych studentów, z zaznaczeniem, że koszty te nie zawierają kosztu/wartości gruntu. Zmiana zakresu przedsięwzięć objętych dofinansowaniem i tym samym zwiększenie katalogu kosztów kwalifikowanych nie wpływa na zmianę brzmienia art. 14. Brzmienie przepisu w zakresie wskazania katalogu kosztów kwalifikowanych nie ulega zmianie.

Zgodnie bowiem z art. 14 ustawy o finansowym wsparciu do kosztów kwalifikowalnych należą m.in. wszelkie koszty niezbędne do realizacji przedsięwzięcia. Natomiast elementy niezbędne w przypadku budynków zamieszkania zbiorowego zostały określone m.in. w paragrafie 82 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie co oznacza, że należy uznać je także za koszty kwalifikowalne. Finansowanie wyposażenia ruchomego (umeblowanie) jako niespójne z zasadami programu BSK i nie jest finansowane z tego programu.

Z kolei w dodanym ust. 3 art. 14 (**art.** **5 pkt 18 lit. b** projektu ustawy) wskazano, że do kwalifikowanych kosztów przedsięwzięcia nie zalicza się kosztów związanych z zakupem, montażem i uruchomieniem indywidualnego kotła zasilanego paliwami kopalnymi.

Wprowadzenie projektowanego ust. 3 w art. 14 ustawy o finansowym wsparciu spowodowane jest koniecznością dostosowania programu BSK do przepisów unijnych – dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1275 z dnia 24 kwietnia 2024 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków (wersja przekształcona) (Dz. Urz. UE L 2024/1275 z 08.05.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2024/1275/oj), która określa, w jaki sposób Unia Europejska może osiągnąć całkowicie bezemisyjne zasoby budowlane do 2050 r. Zgodnie z przepisem art. 17 ust. 15 tej dyrektywy od dnia 1 stycznia 2025 r. państwa członkowskie nie udzielają żadnych zachęt finansowych do instalacji indywidualnych kotłów zasilanych paliwami kopalnymi, z wyjątkiem kotłów wybranych do inwestycji przed 2025 r., zgodnie z rozporządzeniem (UE) 2021/241, art. 7 ust. 1 lit. h) pkt (i) tiret trzecie rozporządzenia (UE) 2021/1058 oraz art. 73 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2021/2115 z dnia 2 grudnia 2021 r. ustanawiającego przepisy dotyczące wsparcia planów strategicznych sporządzanych przez państwa członkowskie w ramach wspólnej polityki rolnej (planów strategicznych WPR) i finansowanych z Europejskiego Funduszu Rolniczego Gwarancji (EFRG) i z Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich (EFRROW) oraz uchylające rozporządzenia (UE) nr 1305/2013 i (UE) nr 1307/2013 (Dz. Urz. UE L 435 z 06.12.2021, str. 1, z późn. zm.). Biorąc pod uwagę, że wśród tzw. kwalifikowanych kosztów przedsięwzięcia zgodnie z aktualnym brzmieniem przepisu art. 14 ustawy o finansowym wsparciu mogłyby znaleźć się koszty związane z zakupem, montażem i uruchomieniem kotła zasilanego paliwami kopalnymi, można by uznać, że państwo udziela zachęt finansowych do instalacji indywidualnych kotłów zasilanych paliwami kopalnymi, co byłoby niezgodne z regulacjami unijnymi. Wobec tego należało wprost wskazać, że koszty związanego z tego typu kotłami są wyłączone z finansowanego wsparcia i nie będą w żaden sposób wspierane przez państwo.

Zmiana w **art. 5 pkt 19** projektu ustawy dotyczy art. 14a ustawy o finansowym wsparciu, który określa obowiązek określenia i stosowania standardów realizacji przedsięwzięć finansowanych w ramach programu BSK, które dotyczą przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięcia. Przepis ten stanowi wytyczną do wydania rozporządzenia wykonawczego dla ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania zagospodarowania przestrzennego praz mieszkalnictwa – obecnie jest to rozporządzenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 4 marca 2019 r. w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat. Mając na względzie odmienny charakter objętych tą regulacją przedsięwzięć, proponuje się wyłączenie jej stosowania (zmiana w art. 14a ust. 1 ustawy o finansowym wsparciu) w stosunku do powierzchni służących zapewnieniu potrzeb mieszkaniowych studentów (nowy art. 4a ustawy o finansowym wsparciu).

Zaproponowana zmiana brzmienia art. 14a nie ma wpływu na zakres przedmiotowy obowiązującego rozporządzenia Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 4 marca 2019 r. w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat. Po wejściu w życie zmiany ww. rozporządzenie będzie nadal aktem obowiązującym, co nie wymaga interwencji w zakresie informacji o utrzymaniu go w mocy.

Zmiana w **art. 5 pkt 20** projektu ustawy dotycząca art. 15 ust. 2 ustawy o finansowym wsparciu ma zadanie objęcie tą regulacją również nowych przedsięwzięć polegających na tworzeniu bądź modernizacji powierzchni służących zapewnieniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów. Tym samym, jeżeli w budynku w którym powstaną powierzchnie służące zapewnieniu potrzeb mieszkaniowych studentów, znajdują się lub powstaną również lokale nieobjęte finansowym wsparciem, wówczas koszty kwalifikowalne, których nie można wyodrębnić jako kosztów poniesionych wyłącznie na realizację przedsięwzięcia, zalicza się do kosztów przedsięwzięcia w części odpowiadającej udziałowi powierzchni użytkowej powierzchni służących zapewnieniu potrzeb mieszkaniowych studentów w powierzchni stanowiącej sumę powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku (finansowanych i nie finansowych w ramach programu BSK).

Zmiana w **art. 5 pkt 21** projektu ustawy dotycząca art. 16 ust. 1a oraz nowego ust. 1b i ust. 2 pkt 1 oraz nowy pkt 2a w ust. 2 ustawy o finansowym wsparciu ma zadanie objęcie tą regulacją również nowych przedsięwzięć polegających na tworzeniu bądź modernizacji powierzchni służących zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych studentów. Tym samym, w przypadku budowy lub remontu powierzchni służących zapewnieniu potrzeb mieszkaniowych studentów, przez rozpoczęcie przedsięwzięcia będzie się rozumiało rozpoczęcie robót budowlanych, zaś w przypadku, o którym mowa w nowym art. 4a ust. 1 pkt 3 – kupno budynku lub jego części. Określenie rozpoczęcia przedsięwzięcia jest niezbędne, gdyż art. 16 ust. 3 ustawy o finansowym wsparciu określa, że warunkiem uzyskania finansowego wsparcia jest, aby przedsięwzięcie zakończyło się przed upływem 36 miesięcy od rozpoczęcia jego realizacji. Warunek ten gwarantuje osiągnięcie zakładanych celów programu BSK w terminie dostosowanym do przedsięwzięć o charakterze budowalnym.

Dodatkowo, do art. 16 ustawy o finansowym wsparciu dodano nowy ust. 1b, stanowiący o tym, że finansowe wsparcie jest udzielane na realizację przedsięwzięcia, co do którego beneficjent wsparcia ma prawo do prowadzenia robót budowlanych. Wprowadzenie tego przepisu jest spowodowane koniecznością uregulowania w akcie prawnym rangi ustawy kwestii dotyczącej spełnienia niezbędnych formalności dla uzyskania finansowego wsparcia. W ocenie projektodawcy finansowe wsparcie ma być udzielane tym przedsięwzięciom, dla których beneficjent uzyskał już prawo do prowadzenia robót budowlanych. Biorąc pod uwagę wielkość deficytu lokali mieszkalnych w Polsce, istnieje potrzeba jak najszybszego realizowania inwestycji mieszkaniowych, stąd też w założeniu finansowe wsparcie jest udzielane tym inwestycjom, co do których nie ma wątpliwości, że nie zaistnieje problem związany z brakiem uzyskania odpowiednich pozwoleń i odpowiedniej dokumentacji. Kwalifikacja przedsięwzięć, dla których nie przeprowadzono jeszcze etapu projektowego ani nie uzyskano stosownej dokumentacji, w znaczący sposób opóźniłaby efekty programu mieszkaniowego, który ma przecież jak najszybciej zaspokoić potrzeby mieszkaniowe.

Zmiana w **art. 5 pkt 22 lit. a** projektu ustawy ma charakter czyszczący, bowiem ustawą z dnia 26 maja 2023 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw, dokonano zmiany art. 5a ustawy o finansowym wsparciu i przepis ten nie zawiera już w ust. 2 pkt 1 odniesienia do udziału gminy albo związku międzygminnego w kosztach tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem.

Zmiana w **art. 5 pkt 22 lit. b i c** projektu ustawyokreśla warunki uruchomienia finansowego wsparcia w ramach programu BSK i przekazania na rachunek beneficjenta, jak również sytuacje, w których należy zwrócić uzyskane finansowe wsparcie. Proponuje się, aby w przypadku przedsięwzięć polegających na tworzeniu bądź modernizacji powierzchni służących zapewnieniu potrzeb mieszkaniowych studentów, podobnie jak w przypadku pozostałych typów przedsięwzięć finansowanych w ramach programu, warunkiem uruchomienia i wypłaty finansowego wsparcia było zawarcie z BGK umowy finansowego wsparcia, o której mowa w art. 12 ust. 1 ustawy o finansowym wsparciu. Finansowe wsparcie będzie natomiast podlegało zwrotowi, jeżeli uczelnia nie rozpocznie robót budowalnych (w przypadku, o którym mowa w art. 4a ust. 1 pkt 1 i 2) lub nie uzyska własności kupowanego budynku lub jego części (art. 4a ust. 1 pkt 3) w terminie 2 lat.

Zmiana w **art. 5 pkt 23** **lit. a** projektu ustawy dotycząca art. 18 ust. 1 pkt 1 ustawy o finansowym wsparciu polega na uwzględnieniu w regulacji przedsięwzięć polegających na tworzeniu bądź modernizacji powierzchni służących zapewnieniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów. Art. 18 ust. 1 ustawy o finansowym wsparciu dotyczy rozliczenia faktycznie poniesionych kosztów przedsięwzięcia przez beneficjenta. Beneficjent ma obowiązek, w terminie 60 dni od dnia zakończenia przedsięwzięcia (rozumianego jak w art. 16 ust. 4 ustawy o finansowym wsparciu), przedłożyć BGK rozliczenie faktycznie poniesionych kosztów przedsięwzięcia, zgodnie ze wzorem, który określa rozporządzenie wykonawcze wydane na podstawie art. 19 ustawy o finansowym wsparciu. Tym obowiązkiem będą również objęte uczelnie korzystające ze środków FD w ramach programu BSK.

Zmiana w **art. 5 pkt 23** **lit. b** projektu ustawy dotyczącaart. 18 ust. 1c ustawy o finansowym wsparciu ma na celu zobowiązanie uczelni do załączania do rozliczenia świadectwa charakterystyki energetycznej budynku, o którym mowa w ustawie z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków.

Zmiana w **art. 5 pkt 24 lit. a, b i c** projektu ustawy dotyczy art. 21 ustawy o finansowym wsparciu i jest gwarancją prawidłowego wykorzystania środków publicznych, przeznaczonych na realizację społecznych inwestycji mieszkaniowych. W związku ze zmianą kierunku rozwoju polityki mieszkaniowej, zmierzającej do pozyskania i zachowania w długiej perspektywie czasowej dostępu do niedrogich i oddanych w dobrym standardzie mieszkań, w treści art. 21 dokonano zmian, które wydłużą dysponowanie przez beneficjentów programu BSK zasobami lokalowymi, powstałymi przy zaangażowaniu środków budżetu państwa. Dotychczasowe zasady funkcjonowania programu BSK zostały zatem zmodyfikowane przez wydłużenie z 15 do 25 lat okresu, w którym beneficjentów programu będą obowiązywały zasady dotyczące ograniczeń i zakazów wskazanych w art. 21 ustawy o finansowym wsparciu.

Niniejszym przedłożeniem zaproponowano dodanie w art. 21 ust. 1a–1c, w których wskazano zasady zbycia lokali mieszkalnych utworzonych przez gminę z udziałem bezzwrotnego finansowego wsparcia. Zaproponowano, że ewentualne zbycie takich lokali będzie możliwe po upływie 25 lat od dnia rozliczenia przedsięwzięcia, z tym, że nastąpi ono wyłącznie po cenie rynkowej, ustalonej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, bez możliwości zastosowania bonifikaty, o której mowa w art. 68 tej ustawy (ust. 1a). Jeżeli cena lokalu powstałego przy udziale finansowego wsparcia będzie wyższa od ceny zbycia, powstałą różnicę beneficjent wsparcia ma obowiązek przeznaczyć na realizację przedsięwzięć, o których mowa w art. 1 pkt 1 ustawy o finansowym wsparciu (ust. 1b). Powstałe środki, do dnia ich przeznaczenia, powinny być zgromadzone na wydzielonym rachunku, o którym mowa w art. 7c ust. 6 ustawy o finansowym wsparciu.

Zmiana proponowana w art. 21 ust. 4 ustawy o finansowym wsparciu uwzględnia wprowadzany w programie zakaz stosowania bonifikat w przypadku sprzedaży zrealizowanych ze środków programu BSK mieszkań komunalnych. Bonifikatę taką nadal będzie można stosować w przypadku byłych mieszkań zakładowych, które są komponentem programu pozwalającym na minimalizację problemu przejętych przez prywatnych inwestorów byłych mieszkań zakładowych. Zasady określone w art. 21 ust. 1 ustawy o finansowym wsparciu określające zakaz swobodnego dysponowania powstałymi (zmodernizowanymi) lokalami mieszkalnymi powstałymi z udziałem finansowego wsparcia (zakaz sprzedaży lokali komunalnych z bonifikatą) nie będą obowiązywały w zakresie przedsięwzięć polegających na zakupie byłych mieszkań zakładowych. W przypadku decyzji gminy o sprzedaży – przedmiotem umowy zbycia będzie już nie budynek mieszkalny z byłymi mieszkaniami zakładowymi (albo udział we współwłasności budynku mieszkalnego, w którym takie mieszkania się znajdują) lecz lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość.

W przypadku zbycia lokalu mieszkalnego stanowiącego byłe mieszkanie zakładowe, w odróżnieniu od propozycji zawartych w art. 21 ust. 1a–1c, będzie możliwe zastosowanie bonifikaty. Instrument dedykowany byłym mieszkaniom zakładowym wychodzi bowiem naprzeciw minimalizacji problemu przejętych przez prywatnych inwestorów byłych mieszkań zakładowych. Niemniej mając na uwadze obowiązujący w programie zakaz stosowania bonifikat w przypadku zbycia zrealizowanych ze środków programu BSK mieszkań komunalnych, zaproponowano zgodnie z projektowanym art. 21 ust. 4, by w sytuacji gdy udzielona bonifikata od ceny zbycia byłego mieszkania zakładowego, tj. lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość, będzie niższa od otrzymanego wsparcia, beneficjent wsparcia będzie musiał zwrócić (wpłacić do Funduszu Dopłat) kwotę stanowiącą różnicę między kwotą środków uzyskaną od nabywcy danego lokalu a kwotą uzyskanego bezzwrotnego wsparcia.

Zmiana w **art. 5 pkt 25** projektu ustawy dotyczy art. 22 ustawy o finansowym wsparciu, który reguluje sytuacje, kiedy należy zwrócić finansowe wsparcie uzyskane z Funduszu Dopłat. Proponuje się uzupełnienie tego katalogu o wykorzystanie do montażu finansowego przedsięwzięcia, o którym mowa w dodawanym art. 4a ustawy o finansowym wsparciu (powierzchnie dla studentów i doktorantów) również dotacji celowej udzielonej na podstawie przepisów ustawy – Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce. Mając na uwadze wysokość wsparcia przewidzianą z FD na powierzchnie dla studentów (80% kosztów), takie łączenie jest nieuzasadnione.

Zmiana w **art. 5 pkt 26 lit. a** projektu ustawy dotyczy podniesienia wysokości finansowego wsparcia na realizację inwestycji w ramach planu finansowego o 10% kosztów przedsięwzięcia. Proponowany wzrost jest możliwy dzięki zwiększeniu limitu środków na inwestycję B3.5.1. Inwestycje w energooszczędne mieszkania dla gospodarstw domowych o niskich i średnich dochodach, dokonanego rozporządzeniem Ministra Funduszy i Polityki Regionalnej z dnia 11 grudnia 2024 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie wykazu inwestycji w ramach Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększania Odporności kwalifikujących się do objęcia wsparciem o charakterze bezzwrotnym oraz w ramach których wsparcie zwrotne przyznawane w formie pożyczki może podlegać umorzeniu ).

Zaproponowane rozwiązanie pozwoli na szybszą realizację inwestycji i zwiększenie procentowego udziału środków z KPO w realizowanych przedsięwzięciach, a w konsekwencji zmniejszenie zaangażowania środków z Funduszu Dopłat, który finansuje pozostałą część inwestycji. Jest to uzasadnione bardzo dużym zainteresowaniem beneficjentów krajową częścią programu BSK, czego efektem jest długa kolejka oczekujących na wsparcie z Funduszu Dopłat, w której muszą obecnie również oczekiwać beneficjenci łączący wsparcie krajowe ze środkami KPO.

Zmiana w art. 5 pkt 26 lit. b projektu ustawy wskazuje natomiast, że górna podstawowa granica finansowego wsparcia udzielanego z Funduszu Dopłat oraz w ramach planu rozwojowego nie może przekroczyć 95% kosztów przedsięwzięcia – w przypadku przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1, 2 i 4 oraz art. 5a ust. 1 i 60% kosztów przedsięwzięcia – w przypadku przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 lit. a, co jest zgodne z zapisami Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększania Odporności w zakresie inwestycji B3.5.1.

W związku z dodaniem w art. 22b ust. 1a, w ust. 2 art. 22b doprecyzowano, że koszty, o których mowa w art. 22b ust. 1a, w odróżnieniu od kosztów, o których mowa w art. 22b ust. 1, uwzględniają podatek od towarów i usług (zmiana w art. 5 pkt 26 lit. c). W **art. 6** zawarto zmiany w ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków. Uzasadnienie do przedmiotowej zmiany – patrz pkt 1 art. 1.

W **art. 7** zawarto zmiany w ustawie z dnia 6 sierpnia 2010 r. o dowodach osobistych. Zmiana w przepisach ustawy z dnia 6 sierpnia 2010 r. o dowodach osobistych jest powiązana z propozycjami dotyczącymi nowego wzoru świadectwa nadania uprawnień zawodowych rzeczoznawcy majątkowego przewidzianymi do wprowadzenia na gruncie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami (art. 2 projektu) i ma na celu umożliwienie ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa pobierania fotografii rzeczoznawcy majątkowego z Rejestru Dowodów Osobistych (RDO). Ponieważ dostęp do RDO jest obecnie ograniczony do ściśle określonego kręgu podmiotów, niezbędne jest stworzenie podstawy prawnej dla ministra właściwego do spraw budownictwa do tego rodzaju działań. W tym celu zaproponowano zmianę do ustawy z dnia 6 sierpnia 2010 r. o dowodach osobistych, mającą na celu rozszerzenie kręgu podmiotów uprawnionych do korzystania z danych RDO udostępnianych w trybie pełnej teletransmisji danych o ministra właściwego do spraw budownictwa planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa (dodawany pkt 12a w art. 66 ust. 3 ustawy z dnia 6 sierpnia 2010 r. o dowodach osobistych).

W **art. 8** zawarto zmiany w ustawie z dnia 10 września 2015 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw.

Zmiana, o której mowa w art. 8 pkt 1 ma charakter porządkujący i wynika z faktu, że w art. 9 ustawy z dnia 10 września 2015 r. nie zostały uwzględnione zmiany w art. 15c ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, wprowadzone ustawą z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe. Skutkiem tego art. 9 ustawy z dnia 10 września 2015 r. niewłaściwie odnosi się do dopłat do oprocentowania kredytu SBC, o których mowa w art. 15c ust. 2 ww. ustawy, a powinien odnosić się do dopłaty, o której mowa w art. 15c ust. 2 pkt 2 ww. ustawy.

Dalsze proponowane rozwiązania w art. 8 projektu ustawy dotyczą instrumentu wsparcia, tj. rządowego programu preferencyjnych kredytów dla inwestorów społecznego budownictwa czynszowego (program SBC), który jest komplementarny do instrumentu wsparcia samorządów, tj. rządowego programu budownictwa socjalnego i komunalnego (program BSK).

Projekt ustawy uwzględnia uzgodnione z BGK przedłużenie programu SBC do 2026 r. włącznie, połączone z podniesieniem środków Banku udostępnianych na akcję kredytową z aktualnie obowiązującej kwoty 4,5 mld zł na program realizowany od 2016 r. (do wykorzystania zostało aktualnie niespełna 90 mln zł) do 6,9 mld zł. Jest to kwota odpowiadająca zgłaszanemu przez inwestorów z programu SBC zapotrzebowaniu na środki zwrotne i która pozwoli na równomierny rozwój mieszkalnictwa na wynajem. Formuła wsparcia zwrotnego w kolejnych latach wymagać będzie dodatkowych analiz i rozmów z BGK, i zostanie objęta kolejną inicjatywą legislacyjną.

Proponowane zmiany (zwiększenie akcji kredytowej BGK) skutkują koniecznością zwiększenia limitów środków budżetowych na dopłatę do preferencyjnego oprocentowania dla Banku: w roku 2025 (zmiana w art. 8 pkt 2 projektu ustawy), w roku 2026 (art. 24 projektu ustawy) oraz w latach 2026–2028 (art. 13 pkt 11 projektu ustawy).

Proponowane zmiany umożliwią płynną realizację aktualnych programów wsparcia samorządów i inwestorów społecznego budownictwa czynszowego, dając możliwość podniesienia wydatków na program SBC w sposób odpowiadający w większym stopniu zapotrzebowaniu zgłaszanemu przez samorządy i inwestorów.

Tym samym proponuje się:

– zmianę w art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 10 września 2015 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw (art. 8 pkt 2 projektu ustawy), tak aby maksymalny limit środków budżetu państwa, do wysokości których może zostać zasilony Fundusz Dopłat, przeznaczonych na dopłaty dla BGK do oprocentowania kredytu w ramach realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego, w roku 2025 wyniósł 129,9 mln zł,

– zmianę w art. 45 ust. 1 ustawy z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe (art. 13 pkt 11 projektu ustawy), tak aby maksymalny limit środków budżetu państwa, do wysokości których może zostać zasilony Fundusz Dopłat, przeznaczonych na dopłaty dla BGK do oprocentowania kredytu w ramach realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego, w latach 2026, 2027 i 2028 wyniósł odpowiednio 83 400 000 zł, 167 400 000 zł i 69 000 000 zł,

– nowy limit środków na 2026 r. na dopłatę dla BGK, o której mowa w art. 15c ust. 2 pkt 2 ustawy o społecznych formach w wysokości 344 600 000 zł (art. 24 projektu ustawy).

W **art. 9** zawarto zmiany w ustawie 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.

Dla realizacji gminnych inwestycji mieszkaniowych proponuje się podwyższenie w 2025 r. maksymalnego limitu wydatków budżetu państwa, do wysokości których może zostać zasilony Fundusz Dopłat z przeznaczeniem na program BSK. Proponuje się również zagwarantowanie środków budżetowych na ten cel do 2030 r. – co pozwoli gminom na odpowiedzialne planowanie inwestycji mieszkaniowych w kolejnych latach. Szczegółowe uzasadnienie, wraz z kalkulacjami dla zwiększenia limitów, znajduje się w OSR projektu ustawy. Brak interwencji utrudni realizację inwestycji mieszkaniowych przez gminy i SIM/TBS, a także będzie stanowić barierę w możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez osoby zainteresowane taką formułą najmu mieszkania. Zwiększone limity wydatków budżetowych na realizację programu BSK pozwolą również na znaczne zwiększenie skali inwestycji w remonty gminnych pustostanów oraz finansowanie nowego typu przedsięwzięć (pomieszczeń służących zapewnieniu potrzeb mieszkaniowych studentów).

Tym samym proponuje się:

– zmianę w art. 21 ust. 1, we wprowadzeniu do wyliczenia oraz w pkt 8 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, tak aby maksymalny limit środków budżetu państwa, do wysokości których mógł zostać zasilony Fundusz Dopłat w celu realizacji programu BSK w roku 2025 wyniósł 4 943 300 000 zł,

– określenie maksymalnych limitów środków budżetu państwa, do wysokości których może zostać zasilony Fundusz Dopłat w celu realizacji programu BSK w latach 2026–2030 w kwocie łącznie 39 454 500 000 zł (art. 25 projektu ustawy).

W **art. 10** zawarto zmiany w ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Zmiana ma na celu rezygnację z określania na poziomie krajowym minimalnego współczynnika liczby miejsc postojowych przewidzianych do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej lokalizowanej z wykorzystaniem narzędzi wprowadzonych ustawą z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, zwaną dalej „specustawą mieszkaniową”. Współczynnik ten został wprowadzony ustawą z dnia 26 stycznia 2023 r. o zmianie ustaw w celu likwidowania zbędnych barier administracyjnych i prawnych. Aktualne brzmienie przepisów ogranicza możliwość modyfikacji tego wskaźnika przez gminę i uniemożliwia dostosowanie go do lokalnych uwarunkowań w danej miejscowości, uwzględniających np. lokalizację terenu inwestycji, stopień rozwoju transportu publicznego, czy sieci dróg rowerowych, tak jak jest to ustalane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Projektowana zmiana jest także spójna z wprowadzanymi przez gminy rozwiązaniami na rzecz zwiększania ruchu pieszego i rowerowego, w tym w obszarach śródmiejskich. W uchwałach lokalizacyjnych przyjmowanych na podstawie specustawy mieszkaniowej minimalna liczba miejsc postojowych nadal będzie ustalana zgodnie z art. 8 ust. 1 pkt 8 lit. a tej ustawy. W art. 19 ust. 3 specustawy mieszkaniowej pozostanie także przepis upoważniający radę gminy do określenia w lokalnych standardach urbanistycznych liczby miejsc postojowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej, tak jak to miało miejsce przed wejściem w życie ustawy z dnia 26 stycznia 2023 r. o zmianie ustaw w celu likwidowania zbędnych barier administracyjnych i prawnych.

W **art. 11** zawarto zmiany w ustawie z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

Proponuje się zmiany przepisów ustawy zmienianej w zakresie określenia wysokości stawek, jakie należy stosować do umów deweloperskich zawartych po 1 lipca 2024 r. w ramach przedsięwzięć deweloperskich objętych art. 76 ust. 1 tej ustawy. W projekcie wprowadzono przepis wskazujący, że wysokość składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (DFG) dla przedsięwzięć deweloperskich, o których mowa w art. 76 ust. 1 ustawy zmienianej, w ramach których deweloper zawiera umowy deweloperskie, jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu 1 lipca 2022 r.

Przepisy przedmiotowej ustawy weszły w życie 1 lipca 2022 r. i wprowadziły szereg rozwiązań, w tym m.in. DFG, tworzących komplementarny system ochrony środków nabywców lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych na rynku pierwotnym. Deweloperzy zostali objęci obowiązkiem odprowadzania składek na DFG, według stawek określonych w rozporządzeniu wydanym na podstawie art. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. Ustawa uchyliła jednocześnie poprzednio obowiązujące przepisy ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, które regulowały prawa i obowiązki stron umowy deweloperskiej.

W dniu 1 lipca 2024 r. upłynął 2-letni okres, w którym uczestnicy rynku, w szczególności deweloperzy, mogli stosować przepisy uchylonej ustawy w stosunku do inwestycji, których sprzedaż rozpoczęła się przed wejściem w życie „nowej ustawy deweloperskiej”. Tym samym od 2 lipca 2024 r. wszystkie przedsięwzięcia deweloperskiej zostały objęte przepisami ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. Z uwagi na konieczność zapewnienia adresatom regulacji (deweloperom, bankom oraz Ubezpieczeniowemu Funduszowi Gwarancyjnemu – UFG) czasu na dostosowanie się do nowych regulacji wprowadzono regulacje przejściowe, zgodnie z którymi umożliwiono deweloperom dokończenie przedsięwzięć deweloperskich, w przypadku których rozpoczęcie sprzedaży nastąpiło przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 20 maja 2021 r. (tj. przed 1 lipca 2022 r.) i przed tym dniem zawarto co najmniej jedną umowę deweloperską na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 września 2011 r. Założono bowiem, że po 2 latach od dnia wejścia w życie przepisów ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym zdecydowana większość inwestycji rozpoczętych na zasadach ustawy z dnia 16 września 2011 r. zostanie zakończona. Jednakże, zgodnie z informacjami z Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (UOKiK) oraz UFG, w okresie przed wejściem w życie ustawy z dnia 20 maja 2021 r. deweloperzy rozpoczęli sprzedaż w przedsięwzięciach deweloperskich, a dla większości tych przedsięwzięć 2-letni okres przejściowy okazał się zbyt krótki, aby inwestycje te zostały w całości ukończone.

Tym samym duża część lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, o których mowa w powyższych inwestycjach została objęta przepisami ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, a – z uwagi na wyliczanie wysokości składki na DFG według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, na podstawie rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 r. w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, obowiązującego od 1 lipca 2022 r. – wysokość składki dla tych inwestycji obecnie kształtuje się na poziomie zerowym. Zatem nabywcy, którzy w ramach przedsięwzięć deweloperskich zawrą umowę deweloperską po 1 lipca 2024 r. są objęci ochroną DFG bez jednoczesnego obowiązku odprowadzania przez deweloperów składek na DFG. Tym samym ta grupa nabywców ma pełne prawo do korzystania ze środków zgromadzonych na DFG od wpłat nabywców, którzy zawarli umowy w ramach przedsięwzięć, których sprzedaż rozpoczęła się po 1 lipca 2022 r., i od których deweloperzy odprowadzili składki na DFG. Jednocześnie także deweloperzy w odniesieniu do tej grupy nabywców korzystają z gwarancji DFG bez odprowadzenia do DFG stosownych składek.

Mając na uwadze powyższe, określono zmiany w celu likwidacji ryzyka braku środków do pokrycia ewentualnych wypłat na rzecz nabywców w przypadku np. upadłości deweloperów.

Zgodnie z szacunkami Prezesa UOKiK (otrzymanymi 7 października 2024 r.) niniejsza sytuacja może łącznie dotknąć ok. 17 tys. umów zawieranych przez deweloperów z nabywcami, które zostaną objęte obowiązkiem odprowadzania składek na DFG. Kwota szacowanych wpływów do DFG z tytułu odprowadzonych składek to ok. 70 mln zł. Zgodnie z informacjami otrzymanymi z UOKiK, Urząd przy dokonywaniu szacunków wykorzystał informacje pochodzące z:

* *Kwartalnej informacji o stanie środków DFG oraz ich wykorzystaniu i informacja o działaniach DFG* (stan na dzień 30.09.2023 r.),
* Raportu GUS, *Budownictwo w 1 półroczu 2023 r.*,
* Danych Polskiego Związku Firm Deweloperskich w zakresie udziału deweloperów w budownictwie mieszkalnym jednorodzinnym i wielorodzinnym,
* Założeń własnych UOKiK.

Do obliczeń UOKiK wykorzystał ponadto szacunkową liczbę deweloperów i banków, bazując na danych o wpłatach do DFG za III kwartał 2023 r., a także maksymalną szacunkową liczbę nabywców mieszkań i domów jednorodzinnych, na których może oddziaływać zmiana przepisów. Ponadto uwzględniono szacunkową maksymalną wielkość wpłat do DFG przez deweloperów w związku z przewidywanym wpływem zmian legislacyjnych.

**Art. 12 dotyczy ustawy z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2%**.

Wprowadza się datę graniczną dla udzielania bezpiecznych kredytów 2%, które będą mogły zostać udzielone jedynie na wniosek złożony do czasu wejścia w życie niniejszej ustawy.

Analiza działania bezpiecznego kredytu 2% wykazała, że mniej lub bardziej szczegółowe z zasad jego działania prowadziły do niewłaściwego sposobu adresowania pomocy państwa, jak również do zbyt dużego wpływu na pozostałe aspekty funkcjonowania rynku mieszkaniowego. Zakupy mieszkań dokonywane z bezpiecznym kredytem 2% i malejąca w związku z tym oferta rynkowa były bowiem czynnikami skłaniającymi do nieodkładania decyzji o zakupie lub budowie również przez gospodarstwa domowe niebędące jego beneficjentami. W tym kontekście bezpieczny kredyt 2% był na przełomie roku 2023 i 2024 jednym z głównych czynników wzrostu popytu na rynku kredytów mieszkaniowych oraz popytu na mieszkania w ofercie rynku (pierwotnego i wtórnego). Konsekwencją takiego popytu był odbiegający od średniej w poprzednich latach wzrost cen mieszkań, odzwierciedlony m.in. dynamicznym wzrostem średnich kwot udzielanych kredytów mieszkaniowych. Chociaż wpływ bezpiecznych kredytów 2% na wzrost cen mieszkań nie jest jednolity i w największym stopniu występował na rynkach mieszkaniowych dużych miast, w obecnym kształcie, w krótkim i średnim okresie, działający na obecnych zasadach instrument przyczyniałby się do obniżenia dostępności mieszkaniowej, dotykając gospodarstw domowych niebędących beneficjentami instrumentu wsparcia.

Bezpieczny kredyt 2% nie jest przez projektodawcę oceniany zatem za rozwiązanie dobrze działające, bowiem problemy rynku, których rozwiązaniu miał służyć pozostają w dużej mierze aktualne, w tym problem utrzymujących się wysokich ceny towarów i usług oraz związane z tym utrzymywanie się wysokich stóp procentowych, stanowiących w dalszym ciągu barierę dla osób fizycznych dążących do zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych w oparciu o nabywane na kredyt hipoteczny prawo własności lokalu mieszkalnego. W projekcie ustawy wprowadzono zatem datę graniczną dla udzielania bezpiecznych kredytów 2%, o której mowa w pierwszym akapicie uzasadnienia dotyczącym zmian w przedmiotowej ustawie zmienianej w art. 12. Decyzja o wygaszeniu bezpiecznego kredytu 2% nastąpiła już faktycznie z dniem 2 stycznia 2024 r. wraz z osiągnięciem limitów przewidzianych na niego wydatków budżetu państwa.

**Art. 13** **dotyczy ustawy z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe**.

Zakres zmian obejmuje zarówno korekty w sposobie funkcjonowania Kont Mieszkaniowych, jak również zmiany dotyczące zwiększenia limitów wydatków budżetu państwa na dopłaty do rat bezpiecznych kredytów 2%. Poszczególne zmiany dotyczą:

– w pkt 1 proponuje się dodanie nowego określenia użytego na potrzeby projektu, tj. definicji dnia roboczego;

– w pkt 2 wprowadza się zmiany w art. 3:

* w lit. a proponuje się zmianę, zgodnie z którą po upływie 24 miesięcy od zamknięcia Konta Mieszkaniowego i niewypłacenia premii mieszkaniowej będzie możliwość jego ponownego otworzenia;
* w lit. b proponuje się zniesienie limitu wieku dla rozpoczęcia oszczędzania z wykorzystaniem Kont Mieszkaniowych. Instrument ten i tak cieszy się największą popularnością wśród osób młodych i projektodawca nie widzi uzasadnienia dla dalszego ograniczania jego dostępności w oparciu o kryterium wieku;

– w pkt 3 proponuje się korektę przepisu określającego minimalną stopę oprocentowania Konta Mieszkaniowego, aby punktem odniesienia była standardowa oferta banku, nie zaś oferta promocyjna dotycząca nowych środków;

– w pkt 4 wprowadza się zmiany w art. 6:

* w lit. a obniża się wysokość minimalnej miesięcznej wpłaty na Konto Mieszkaniowe z 500 do 300 zł. Celem projektodawcy jest zapewnienie większej dostępności instrumentu dla osób o niższych dochodach, dla których przyjęcie obowiązku comiesięcznych wpłat samo w sobie stanowi wyzwanie finansowe. Możliwość dokonywania niższych wpłat uelastyczni też działanie instrumentu dla wszystkich oszczędzających, pozwalając im bardziej dostosować swoje wpłaty do aktualnych wydatków z budżetu domowego;
* w lit. b doprecyzowuje się terminy dokonywania wpłat na Konto Mieszkaniowe z innego rachunku bankowego oraz dzień uznania dokonania takiej wpłaty;

– w pkt 5 wprowadza się zmiany w art. 7:

* w lit. a koryguje się dotychczasowe postanowienie ustawy, zgodnie z którym zbyt wysoka wpłata na konto skutkowałaby zakończeniem procesu oszczędzania. Celem ustawodawcy było od początku, aby w takich przypadkach oszczędzanie mogło być kontynuowane, a zwrotowi na rachunek oszczędzającego podlegała jedynie kwota nadpłaty. Wprowadzana korekta odesłania przywraca zatem brzmienie zgodne z tą intencją;
* w lit. b dodaje się ust. 1a doprecyzowujący termin przekształcenia konta w lokatę w przypadku kiedy przypada on w sobotę lub dzień ustawowo wolny od pracy;

– w pkt 6 uzupełnia się art. 8 o ust. 1a, w którym doprecyzowuje się termin przeniesienia środków pieniężnych na rachunek oszczędnościowo-rozliczeniowy w przypadku kiedy przypada on w sobotę lub dzień ustawowo wolny od pracy;

– w pkt 7, 9 i 10 wprowadza się zmiany umożliwiające skorzystanie z premii mieszkaniowej także w przypadku remontu lub przebudowy domu jednorodzinnego albo lokalu mieszkalnego uzyskanego w drodze dziedziczenia lub darowizny. Jest to uzupełnienie katalogu wydatków w związku z którymi możliwe będzie skorzystanie z pełnej opcji korzyści oferowanych przez Konto Mieszkaniowe. Przewiduje się, że premia będzie uruchamiana proporcjonalnie do szacowanych kosztów remontu lub przebudowy oraz kwoty zgromadzonego przez oszczędzającego kapitału, który zdecyduje się on wykorzystać na ten cel. Projektodawca proponuje, aby w takim przypadku do polecenia wypłaty premii mieszkaniowej oszczędzający dołączał kosztorys planowanego przedsięwzięcia;

– w pkt 8 wprowadza się zmiany dotyczące minimalnej wartości wskaźnika premii mieszkaniowej z 0,01 do 0,04, co zakłada się zapewni realne wsparcie oszczędzających w postaci premii mieszkaniowej również w tych latach, w których zarówno inflacja, jak również ustalona na podstawie danych GUS roczna zmiana poziomu kosztów budowy mieszkań oddawanych do użytkowania w budownictwie mieszkaniowym wielorodzinnym, nie przekraczają 4%. Zgodnie z ustawą z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe, oszczędzającemu na Koncie Mieszkaniowym w okresie oszczędzania co roku naliczana jest premia równa rocznemu wskaźnikowi inflacji albo wskaźnikowi zmiany wartości ceny 1 m2 powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego (w każdym roku stosowany wskaźnik korzystniejszy dla oszczędzającego). Minimalny wskaźnik określony w przedmiotowej ustawie będzie miał zastosowanie wyłącznie w latach, w których każdy z dwóch wskaźników referencyjnych miałby niższą od niego wartość. Należy przy tym zaznaczyć, że podwyższenie minimalnej wartości wskaźnika premii mieszkaniowej dla danego roku prowadzenia Konta Mieszkaniowego nie spowoduje zwiększenia wydatków budżetu państwa zaplanowanych na sfinansowanie wypłat premii mieszkaniowych, bowiem parametr minimalnej premii wynoszący 4% został już uwzględniony w skutkach finansowych ustawy z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe – nawet przy założeniu spadku i stabilizacji rocznej inflacji na niskim poziomie maksymalne limity wydatków budżetu państwa z tytułu naliczanych premii mieszkaniowych oparte zostały na założeniu, że w żadnym z lat roczna premia mieszkaniowa nie będzie naliczana na poziomie niższym niż 4,2%, co odpowiadało zmianom wartości wskaźnika ceny 1 m2 powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ogłaszanego przez GUS za IV kwartał roku w latach 2000–2021. Zależności te znajdują potwierdzenie również w kolejnych latach – roczna zmiana średniej arytmetycznej z 4 kwartalnych wskaźników ceny 1 m2 powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ogłaszanych przez GUS w latach 2000–2023 wynosi 4,7%;

– w pkt 11–12 dokonuje się zmiany limitów przewidzianych dla środków budżetu państwa. Szczegółowe uzasadnienie do art. 13 pkt 11 zostało zawarte w uzasadnieniu do art. 8 projektu ustawy. W art. 13 pkt 12 dokonuje się zmiany limitów przewidzianych dla środków przeznaczonych na zasilenie Rządowego Funduszu Mieszkaniowego do realizacji zadań wynikających ze zobowiązań dopłatowych do bezpiecznego kredytu 2%. Zmiana ta wynika z konieczności zwiększenia ustawowych limitów maksymalnych wydatków Rządowego Funduszu Mieszkaniowego, dla zapewnienia pełnego pokrycia dopłat do rat bezpiecznych kredytów 2% udzielonych w oparciu o wnioski kredytowe złożone w 2023 r. w kolejnych latach stosowania tych dopłat, tj. dla pokrycia zaciągniętych już zobowiązań. Dodatkowo przewidziano obowiązek ogłoszenia w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej BGK wyłącznie komunikatu w zakresie informacji o wstrzymaniu przyjmowania w danym roku wniosków dotyczących wznowienia dopłat do rat bezpiecznych kredytów 2%. Z uwagi na decyzję o zamknięciu programu (uzasadnienie wskazano w ramach zmian do ustawy z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2%) publikacja komunikatu BGK w zakresie informacji o wstrzymaniu przyjmowania przez banki kredytujące wniosków o udzielenie bezpiecznego kredytu 2%, jest w takiej sytuacji bezzasadna.

Art. 14 projektu ustawy stanowi, że do lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w art. 15a ust. 1 ustawy zmienianej w art. 1, udzielonego na podstawie wniosków złożonych do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy art. 33da i oddziału 4 w rozdziale 4aa i rozdziału 4b ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym, a także art. 33db i art. 33dc ustawy wymienionej w art. 1 oraz przepisy art. 92 i 542 ustawy zmienianej w art. 3 w brzmieniu dotychczasowym.

Również do lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu tego finansowania, utworzonych w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, na którego pokrycie części kosztów udzielono finansowego wsparcia, o którym mowa w ustawie o finansowym wsparciu w art. 5 ust. 1 pkt 1, na podstawie wniosku złożonego przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosować się będzie przepisy, o których mowa w zdaniu pierwszym.

Natomiast art. 15 projektu ustawy, że do lokali mieszkalnych wybudowanych ze środków zlikwidowanego Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, zgodnie z art. 18 pkt 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego[[2]](#footnote-2)) (w brzmieniu z dnia 30 maja 2009 r., Dz. U. z 2004 r. poz. 2157) stosuje się przepisy rozdziału 4b ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym.

Powyższe rozwiązania (zawarte w art. 14 i 15 projektu ustawy) mają na celu, w myśl zasady niedziałania prawa wstecz, ochronę praw nabytych najemców/partycypantów tych lokali mieszkalnych już wybudowanych, co do których wnioski o finansowanie (zarówno preferencyjny kredyt SBC i pożyczki z KFM) zostały złożone w czasie, kiedy ustawodawca dopuszczał możliwość sprzedaży lokali mieszkalnych znajdujących się w SIM/TBS oraz w spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w przypadku SIM/TBS przed spłatą kredyty zaciągniętego na budowę lokalu mieszkalnego.

Dodatkowe uzasadnienie do przedmiotowej zmiany znajduje się we wprowadzeniu do projektu uzasadnienia.

Przepisy przejściowe **art. 16** projektu ustawy dotyczą sytuacji wyjaśnionej w art. 1 pkt 4 uzasadnienia dotyczącej zmian zaproponowanych w art. 29 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

Przepisy przejściowe **art. 17** projektu ustawy wynikają ze zmiany wprowadzanej art. 1 pkt 1 i 17, polegającej na uchyleniu przepisów regulujących wsparcie udzielane ze środków likwidowanego Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa (RFRM). Jednocześnie zachodzi bowiem konieczność zapewnienia podstawy prawnej do dalszego prowadzenia spraw związanych z udzielonym już na rzecz gmin wsparciem z RFRM na podstawie uchylanych przepisów art. 33p – 33q w brzmieniu dotychczasowym. Dotyczą one terminów na rozpoczęcie realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego z którym związane było objęcie udziałów w SIM, na które gminy uzyskiwały wsparcie ze środków RFRM, a także rozpoczęcia realizacji usługi publicznej w związku z którą udzielane było to wsparcie oraz uprawnień ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa do ich przedłużenia. Ponadto w razie uchybienia tym terminom, określają przesłanki umorzenia udziałów gmin w SIM oraz obowiązki zwrotu środków lub ich wykorzystania na budownictwo gminne, a także stanowią podstawę do ich dochodzenia (ust. 1). Ponadto określono obowiązki informacyjne gmin na rzecz ministra właściwego ds. budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa o zdarzeniach opisanych w art. 33p ust. 2a i 2b oraz 33pa ust. 4 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym (ust. 2). Jednocześnie w projektowanym ust. 3 wskazano ministra właściwego ds. budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa do dochodzenia roszczeń od gmin z tytułu uchybień skutkujących obowiązkiem zwrotu przez nie uzyskanych środków. W tym celu projektowanym w ust. 4 określono obowiązek ministra właściwego do spraw rozwoju regionalnego dotyczący niezwłocznego przekazania ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa dokumentacji związanej z wykonywaniem zadań i kompetencji, o których mowa w art. 33qa ust. 1 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym. Natomiast w projektowanym ust. 5 umożliwiono zlecenie przez właściwego ministra dochodzenia przedmiotowych roszczeń na rzecz Banku Gospodarstwa Krajowego.

**Art. 18** projektu ustawy określa, że udostępnienie świadectwa uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości w aplikacji mobilnej mObywatel wymaga wdrożenia odpowiednich rozwiązań technicznych. W związku z powyższym zaproponowano, że minister właściwy do spraw informatyzacji ogłosi w Dzienniku Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej komunikat określający dzień i zakres wdrożenia tych funkcjonalności. Komunikat zostanie ogłoszony w terminie co najmniej 14 dni przed dniem wdrożenia rozwiązań technicznych, określonym w tym komunikacie.

**Art. 19** projektu ustawyprojektowany jest w związku z zaproponowaną zmianą w art. 5 pkt 14 lit. b polegającą na uchyleniu możliwości udzielania przez ministra właściwego ds. budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa rekomendacji priorytetowego rozpatrzenia wniosku o finansowe wsparcie złożonego przez beneficjenta wsparcia, w projektowanym art. 19 wskazano, że wnioski o rekomendację priorytetowego rozpatrzenia wniosku o finansowe wsparcie, o których mowa w art. 8 ust. 3a ustawy zmienianej w art. 5 w brzmieniu dotychczasowym, złożone i nierozpatrzone do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy pozostawia się bez rozpatrzenia. Z dniem wejścia w życie ustawy art. 8 ust. 3a ustawy zmienianej w art. 5 otrzyma nowe brzmienie.

**W art. 20** projektu ustawyzaproponowano przepisy przejściowe do ustawy o finansowym wsparciu, zmienianej w art. 5 projektu ustawy. Wprowadzono zasadę stosowania przepisów dotychczasowych, z wyjątkami dotyczącymi stosowania art. 8 ust. 3a, art. 14 ust. 3 oraz art. 22b ust. 1, 1a i 2,o których mowa w art. 20 ust. 1–3. Ponadto zaproponowano regulacje aktualizacji kwoty finansowego wsparcia, zgodnie z art. 20 ust. 4–6.

Zgodnie z **art. 20 ust. 1** projektu ustawy, do finansowego wsparcia udzielonego ze środków Funduszu Dopłat stosuje się przepisy ustawy o finansowym wsparciu w brzmieniu dotychczasowym, jeżeli tego wsparcia udzielonona podstawie wniosków złożonych w Banku Gospodarstwa Krajowego na podstawie przepisów ustawy o finansowym wsparciu przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy lub dotyczy ono przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy o finansowym wsparciu w przypadku, gdy na wybudowanie lokali mieszkalnych w ramach tego przedsięwzięcia udzielono finansowania zwrotnego, o którym mowa w art. 15a ust. 1 ustawy zmienianej w art. 1, na postawie wniosków złożonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy. Wyjątek od tej zasady polega na zastosowaniu art. 22b ust. 1 i 2 ustawy o finansowym wsparciu (zwiększona wysokość finansowego wsparcia w ramach planu rozwojowego) które stosować należy w nowym brzmieniu. Do tak udzielonego finansowego wsparcia stosuje się art. 22b ust. 1a ustawy o finansowym wsparciu, wskazujący na ograniczenie wysokości finansowego wsparcia w przypadku przedsięwzięć realizowanych łącznie, tj. zgodnie z rozdziałem 3 i planem rozwojowym.

Kolejne wyjątki od zasady stosowania przepisów dotychczasowych, ustawy zmienianej w art. 5 niniejszego projektu zawarte zostały w **art. 20 ust. 2**, zgodnie z którym przepisy dotychczasowe ustawy o finansowym wsparciu stosować należy do wniosków o finansowe wsparcie złożonych w Banku Gospodarstwa Krajowego przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, z wyjątkiem art. 8 ust. 3a i art. 22b ust. 1 i 2, które stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą. Do tych wniosków stosuje się również art. 14 ust. 3 i art. 22b ust. 1a ustawy o finansowym wsparciu. Natomiast w przypadku wniosków złożonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy ale niezakwalifikowanych (z powodu osiągnięcia łącznej wysokości środków budżetu państwa zaplanowanych na dany rok na zasilenie Funduszu Dopłat z przeznaczeniem na sfinansowanie wypłat finansowego wsparcia oraz wolnych środków tego funduszu, z wyłączeniem środków, o których mowa w art. 5 ust. 2 pkt 4d ustawy zmienianej w art. 4) przepisu art. 14 ust. 3 ustawy zmienianej w art. 5 nie stosuje się (art. 20 ust. 3).

Powyższe wyłączenia dotyczą m.in. umożliwienia zastosowania nowego montażu finansowego inwestycji KPO B3.5.1 również do przedsięwzięć będących już w trakcie realizacji. Takie rozwiązanie w znacznym stopniu ułatwi realizację inwestycji KPO, poprzez uwolnienie środków krajowych, na kolejne oczekujące na finansowe wsparcie przedsięwzięcia, w tym również współfinansowane KPO.

Natomiast co do zastosowania przepisów dotychczasowych w zakresie art. 14 ust. 3 ustawy o finansowym wsparciu co do wniosków niezakwalifikowanych z powodu osiągnięcia łącznej wysokości środków budżetu państwa zaplanowanych na dany rok na zasilenie Funduszu Dopłat z przeznaczeniem na sfinansowanie wypłat finansowego wsparcia oraz wolnych środków tego funduszu z wyłączeniem środków, o których mowa w art. 5 ust. 2 pkt 4d ustawy z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1368, z poźn. zm.) projektodawca dostrzegł potrzebę stosowania nowych przepisów do tych wniosków o finansowe wsparcie, które nie zostały rozpatrzone do dnia wejścia w życie projektowanej ustawy. Państwa UE nie mogą udzielać zachęt finansowych do instalacji indywidualnych kotłów zasilanych paliwami kopalnymi, z wyjątkiem kotłów wybranych do inwestycji przed 2025 r. Dlatego też, jeżeli wniosek o finansowe wsparcie nie zostanie zakwalifikowany przed dniem 1 stycznia 2025 r., nie może on obejmować finansowania ze środków krajowych kosztu związanego z zakupem, instalacją, montażem lub uruchomieniem indywidualnego kotła zasilanego paliwami kopalnymi. Wyjątkowa jest natomiast sytuacja tych beneficjentów finansowego wsparcia, których wnioski zostały rozpatrzone pod kątem spełniania wymagań określonych w przepisach art. 3–6, art. 6aa i art. 6b, art. 7, art. 13 lub art. 14–16 ustawy o finansowym wsparciu, a które nie zostały zakwalifikowane z uwagi na osiągnięcie łącznej wysokości zaplanowanych na dany rok na zasilenie Funduszu Dopłat z przeznaczeniem na sfinansowanie wypłat finansowego wsparcia. Wyjątkowość tej sytuacji polega na tym, że ci beneficjenci dołożyli wszelkich starań dla spełnienia wszelkich ustawowych wymagań dla zakwalifikowania ich wniosku, a brak kwalifikacji następuje wyłącznie z przyczyn leżących po stronie państwa (niedostateczne środki na program), co przecież nie może przynosić negatywnych skutków dla samych wnioskujących o finansowe wsparcie. Stąd też zdecydowano, że do takich wniosków stosować się będzie przepisy dotychczasowe.

W związku ze zwiększeniem finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 22b ust. 1 i 2 ustawy zmienianej w art. 5 przewidziano możliwość aktualizacji umowy, o której mowa w art. 12 ust. 1 ustawy o finansowym wsparciu. Zgodnie z ust. 4 art. 20 aktualizacja odbywać się będzie na wniosek beneficjenta w zakresie wsparcia udzielonego przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy w ramach planu rozwojowego (na zasadach, o których mowa w rozdziale 3a ustawy o finansowym wsparciu) i niewypłaconego. Aktualizacja odbywać się będzie w zakresie dostosowującym wysokość wsparcia, do nowego brzmienia art. 22b ust. 1 i 2 i do art. 22b ust. 1a ustawy zmienianej w art. 5 (art. 20 ust. 4).

Zasady w jaki sposób dokonane zostanie rozliczenie aktualizacji regulują ust. 5 i 6 art. 20 projektu ustawy. Zgodnie z ust. 5, po otrzymaniu wypłaty finansowego wsparcia udzielonego w ramach planu rozwojowego na zasadach, o których mowa w rozdziale 3a ustawy zmienianej w art. 5, beneficjent wsparcia zwraca do Funduszu Dopłat kwotę odpowiadającą różnicy między łączną kwotą finansowego wsparcia udzielonego na zasadach określonych w rozdziale 3 ustawy i w ramach planu rozwojowego na zasadach, o których mowa w rozdziale 3a, a wysokością określoną w art. 22b ust. 1a ustawy o finansowym wsparciu.

Zwrot aktualizacji może nastąpić w drodze potrącenia odpowiadającej mu kwoty ze środków przekazanych zgodnie z art. 22h ustawy o finansowym wsparciu, zgodnie z projektowanym ust. 3 art. 20.

**Art. 21** projektu ustawy dotyczy zmian dokonanych w art. 11, obejmujących określenie wysokości stawek, jakie należy stosować do umów deweloperskich w ramach przedsięwzięć deweloperskich objętych art. 76 ust. 1 tzw. ustawy deweloperskiej. Projektodawca przewidział, że przepis art. 76 ust. 1a dodany w ustawie zmienianej w art. 11, stosowany będzie do umów deweloperskich zawartych po dniu wejścia w życie niniejszej ustawy. Natomiast do umów deweloperskich zawartych przed dniem wejścia w życie takiego przepisu zastosowanie będą miały przepisy w brzmieniu dotychczasowym.

**Art. 22** projektu ustawy dotyczy wstrzymania publikacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego wskaźnika kwartalnej stopy procentowej. W związku z ostatecznym zakończeniem działania instrumentu bezpiecznych kredytów 2% wskaźnik ten nie będzie potrzebny przez następne 4 lata, a więc do czasu, gdy pierwsze takie umowy kredytowe będą aneksowane o nową wartość okresowo stałego oprocentowania**.**

**Art. 23** projektu ustawydotyczy zmian w zakresie Kont Mieszkaniowych, których projektodawca dokonuje w art. 13 projektowanej ustawy. Determinuje on, że do rachunków, których prowadzenie rozpoczęto przed nowelizacją przepisu, stosować będzie się przepisy ustawy z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe (Dz. U. z 2024 r. poz. 1704) w brzmieniu nadanym przez niniejszą ustawę. Decyzja ta wynika z faktu, że nowe brzmienie przepisów jest korzystniejsze dla oszczędzających na Kontach Mieszkaniowych.

W **art. 24** projektu ustawy zawarto przepisy związane z wydłużeniem aktualnego programu SBC do 2026 r. (dwie edycje w 2025 r. i dwie w 2026 r.) i zwiększenie kwoty dostępnej na udzielanie kredytów, ze środków własnych BGK, z 4,5 mld zł na 6,9 mld zł. Przepis art. 24 stanowi, że maksymalny limit środków budżetu państwa, do wysokości których może zostać zasilony Fundusz Dopłat, przeznaczonych na dopłaty dla Banku Gospodarstwa Krajowego, o których mowa w art. 15c ust. 2 pkt 2 ustawy o społecznych formach, nie może przekroczyć w 2026 r. kwoty 344 600 000 zł. Organem właściwym do monitorowania wykorzystania limitu tych środków oraz wdrożenia odpowiedniego mechanizmu korygującego będzie minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. Natomiast szczegółowe zasady zapewniające zachowanie przyjętego na dany rok budżetowy maksymalnego limitu środków budżetu państwa, określają przepisy ustawy o społecznych formach oraz umowa trójstronna.

**Art. 25** projektu ustawyustala limity wydatków budżetu państwa na zasilenie Funduszu Dopłat. Zasilenie tego funduszu z przeznaczeniem na wypłaty finansowego wsparcia w programach BSK odbywa się z wydatków pozostających w dyspozycji ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. W związku z powyższym określono, że maksymalny limit wydatków budżetu państwa, z przeznaczeniem na sfinansowanie wypłat finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 5 niniejszej ustawy wyniesie w latach 2026–2030 łącznie 39 454 500 000 zł, a w poszczególnych latach nie może przekroczyć kwoty:

1) w 2026 r. – 5 627 000 000 zł;

2) w 2027 r. – 6 896 500 000 zł;

3) w 2028 r. – 7 931 000 000 zł;

4) w 2029 r. – 9 000 000 000 zł;

5) w 2030 r. – 10 000 000 000 zł.

Mechanizm korygujący reguły wydatkowej do ww. limitów wydatków budżetu państwa znajduje się w art. 8b ustawy o finansowym wsparciu. Przepis ten stanowi o procedurze kwalifikacji wniosków i jednocześnie zawiera w sobie mechanizm korygujący reguły wydatkowej, polegającej na umożliwieniu Bankowi Gospodarstwa Krajowego zawieranie umów finansowego wsparcia z beneficjentami wyłącznie w ramach limitu wydatków ustalonego na dany rok budżetowy.

**Art. 26** projektu ustawy przewiduje czasowe zachowanie w mocy rozporządzenia regulującego kwestie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości. W związku z proponowaną zmianą delegacji ustawowej do wydania przedmiotowego aktu wykonawczego (art. 2 pkt 2 projektu) konieczne będzie wydanie nowego rozporządzenia. Z uwagi na potrzebę zapewnienia ciągłości prowadzenia spraw związanych z nadawaniem uprawnień zawodowych w sposób niezakłócony, obowiązujące aktualnie rozporządzenie zostanie zachowane w mocy, nie dłużej jednak niż przez 24 miesiące od dnia wejścia w życie przedmiotowej ustawy. Jednocześnie mając na uwadze, że do czasu wydania nowego rozporządzenia konieczne będzie m.in. wdrożenie nowego wzoru świadectwa uprawnień zawodowych rzeczoznawcy majątkowego, przewidziano również możliwość nowelizacji przepisów obowiązującego rozporządzenia do czasu wydania nowego aktu prawnego.

**Art. 27 projektu ustawy** dotyczy wejścia w życie projektowanych zmian. Co do zasady proponuje się, aby ustawa weszła w życie w terminie 14 dni od dnia ogłoszenia ustawy w Dzienniku Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej. Wyjątek stanowią przepisy dotyczące:

1) świadectw nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości w aplikacji mobilnej mObywatel. Proponuje się, aby ich wejście w życie nastąpiło z dniem określonym w komunikacie wydanym przez ministra właściwego do spraw informatyzacji;

2) wdrożenia nowego wzoru świadectwa nadania uprawnień zawodowych w postaci karty ID, w tym także pobierania fotografii rzeczoznawcy majątkowego z Rejestru Dowodów Osobistych oraz zmiany upoważnienia do wydania rozporządzenia na podstawie art. 197 ust. 1–5 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wejście w życie tych przepisów powinno nastąpić po upływie 90 dni od dnia ogłoszenia.

3) przepisów dotyczących Kont Mieszkaniowych, które z racji cyklicznego trybu dostosowywania procedur bankowych powinny wejść w życie z dniem 1 lipca 2025 r.

4) wprowadzenia w art. 5 projektu ustawy nowego instrumentu wsparcia dotyczącego finansowania pomieszczeń służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów (art. 5 pkt 1 lit. a, pkt 2 lit. a i lit. b tiret drugie, pkt 3, pkt 7, pkt 9, pkt 10 lit. a–f, pkt 11, pkt 15, pkt 16, pkt 17 lit. a tiret drugie pierwsze podwójne tiret i lit. d, pkt 18 lit. a, pkt 19, pkt 20, pkt 21 lit. a i c, pkt 22 lit. b i c, pkt 23, pkt 24 lit. a tiret drugie oraz pkt 25, które wchodzą w życie z dniem 1 stycznia 2026 r.), które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2026 r.

Biorąc pod uwagę spójność instrumentów wsparcia mających na celu poprawę dostępności kredytów mieszkaniowych przy obecnych uwarunkowaniach na rynku mieszkaniowym, nowy instrument stanowi alternatywne rozwiązanie przy zachowaniu możliwości udzielenia przez BGK gwarancji spłaty części kredytu (gwarancja wkładu własnego), a także rozszerzenie o kredyt konsumencki, zaciągnięty na sfinansowanie partycypacji lokatora w kosztach budowy lokalu mieszkalnego w ramach SIM/TBS albo wkład mieszkaniowy w spółdzielni mieszkaniowej. Szczegółowe informacje w tym zakresie przedstawiono w pierwszej części uzasadnienia.

Projektowana ustawa będzie wpływać na działalność przedsiębiorców, w tym mikroprzedsiębiorców, małych i średnich przedsiębiorców. Wyniki oceny przewidywanych skutków społeczno-gospodarczych dla przedsiębiorców, w tym oceny wpływu na mikroprzedsiębiorców, małych i średnich przedsiębiorców, zostały przedstawione w ocenie skutków regulacji.

Projekt ustawy nie wymaga przedstawienia właściwym organom i instytucjom Unii Europejskiej, w tym Europejskiemu Bankowi Centralnemu, w celu uzyskania opinii, dokonania powiadomienia, konsultacji lub uzgodnienia.

Projekt ustawy nie zawiera norm technicznych w rozumieniu przepisów 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.). W związku z powyższym nie podlega notyfikacji zgodnie z trybem przewidzianym w tych przepisach.

Projekt ustawy nie zawiera wymogów nakładanych na usługodawców podlegających notyfikacji, o której mowa w art. 15 ust. 7 i art. 39 ust. 5 dyrektywy 2006/123/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 12 grudnia 2006 r. dotyczącej usług na rynku wewnętrznym (Dz. Urz. UE L 376 z 27.12.2006, str. 36).

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248, z późn. zm.) oraz § 52 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2024 r. poz. 806) projekt ustawy zostanie udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji.

Projekt podlegał ocenie OSR przez koordynatora OSR w trybie § 32 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów.

Projektowana regulacja jest zgodna z prawem Unii Europejskiej.

1. ) W dniu 1 lipca 2023 r. weszły w życie przepisy ustawy z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe, gdzie przewidziano dalsze rozwiązania mające na celu wsparcie inwestorów społecznego budownictwa czynszowego korzystających z preferencyjnego kredytu udzielanego w ramach rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego. Dodatkowa dopłata do oprocentowania dla BGK jest stosowana do 60 pierwszych miesięcznych rat spłaty kredytu udzielonego w programie SBC. Kwota dopłaty za dany miesiąc spłaty kredytu jest równa różnicy między odsetkami naliczonymi według aktualnej preferencyjnej stopy procentowej a kwotą odsetek obliczoną według stopy procentowej równej 2%. [↑](#footnote-ref-1)
2. ) Obecnie ogólne określenie przedmiotu ustawy brzmi: o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, na podstawie art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2022 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych, która weszła w życie z dniem 10 sierpnia 2022 r. [↑](#footnote-ref-2)