



SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

X kadencja
Marszałek Senatu
BPS.DPS.030.12.2025

Druk nr 1501
Warszawa, 18 lipca 2025 r.

Szanowny Pan
Szymon Hołownia
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowny Panie Marszałku,
mam zaszczyt przekazać Panu Marszałkowi podjęte przez Senat - zgodnie z art. 121 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej - na 38. posiedzeniu w dniu 17 lipca 2025 r. uchwały:

- w sprawie ustawy o zmianie ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych oraz niektórych innych ustaw,
- w sprawie ustawy o zmianie ustawy – Prawo restrukturyzacyjne, ustawy – Prawo upadłościowe oraz ustawy o Krajowym Rejestrze Zadłużonych,
- w sprawie ustawy o zmianie ustawy o podatku od spadków i darowizn,
- w sprawie ustawy o zmianie ustawy o restrukturyzacji zadłużenia podmiotów prowadzących gospodarstwa rolne,
- w sprawie ustawy o Instytucie imienia Wincentego Witosa,
- w sprawie ustawy o zmianie ustawy o systemie ubezpieczeń społecznych oraz niektórych innych ustaw,
- w sprawie ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie potrzeb obronności państwa lub kluczowych inwestycji w zakresie potrzeb obronności państwa lub bezpieczeństwa publicznego oraz ustanawiania stref ochronnych terenów zamkniętych,

- w sprawie ustawy o likwidacji Akademii Kopernikańskiej i Szkoły Głównej Mikołaja Kopernika,
- **w sprawie ustawy o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw.**

Przyjęcie poprawek Senatu może spowodować konieczność zmiany oznaczeń jednostek systematyzacyjnych, redakcyjnych lub ich fragmentów, w celu zachowania ciągłości numeracji albo ciągłości alfabetycznej, oraz w konsekwencji konieczność odpowiedniej korekty odesłań.

Z poważaniem

(-) Małgorzata Kidawa-Błońska

UCHWAŁA
SENATU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

z dnia 17 lipca 2025 r.

**w sprawie ustawy o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa
oraz niektórych innych ustaw**

Senat, po rozpatrzeniu uchwalonej przez Sejm na posiedzeniu w dniu 9 lipca 2025 r. ustawy o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw, wprowadza do jej tekstu następujące poprawki:

- 1) w art. 1 po pkt 6 dodaje się pkt 6a i 6b w brzmieniu:
 - „6a) w art. 33da w ust. 3:
 - a) pkt 2 otrzymuje brzmienie:
„2) uwzględniającej całkowite rozliczenie partycypacji.”,
 - b) uchyla się pkt 3;
 - 6b) w rozdziale 4aa uchyla się oddział 4;”;
- 2) w art. 1 skreśla się pkt 7;
- 3) w art. 1 w pkt 9 lit. a otrzymuje brzmienie:
 - „a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:
„1. Przeniesienie przez SIM własności lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego może nastąpić wyłącznie na najemcę, na zasadach określonych w niniejszym rozdziale.”;”;
- 4) w art. 1 pkt 10 otrzymuje brzmienie:
 - „10) w art. 33f:
 - a) ust. 1a otrzymuje brzmienie:
„1a. Lokale mieszkalne, o których mowa w art. 33ea ust. 1, nie mogą być wyodrębniane na własność przed:

- 1) upływem 25 lat, licząc od dnia przekazania do użytkowania obiektu budowlanego, w którym znajdują się te lokale, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418) oraz
 - 2) dniem całkowitej spłaty kredytu udzielonego w ramach finansowania zwrotnego na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia, w ramach którego wybudowano te lokale.”,
 - b) w ust. 1b wyrazy „15 lat” zastępuje się wyrazami „25 lat”,
 - c) ust. 1c otrzymuje brzmienie:

„1c. Decyzję o wyodrębnieniu na własność lokalu mieszkalnego podejmuje na wniosek najemcy zgromadzenie wspólników, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie SIM.”,
 - d) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Cena lokalu mieszkalnego uwzględnia pokrycie wszystkich zobowiązań przypadających na ten lokal oraz koszty wyceny nieruchomości.”,
 - e) uchyla się ust. 3, 4 i 6;”;
- 5) w art. 1 po pkt 10 dodaje się pkt 10a–10c w brzmieniu:
- „10a) uchyla się art. 33g;
- 10b) w art. 33h:
- a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego środki, pomniejszone o wydatki związane ze spłatą wszystkich zobowiązań i kosztów, o których mowa w art. 33f ust. 2, oraz kwotę odpowiadającą iloczynowi ceny sprzedaży lokalu oraz wskaźnika równego ilorazowi kosztów własnych kredytobiorcy w całkowitych kosztach realizacji przedsięwzięcia finansowanego kredytem udzielonym przez Bank Gospodarstwa Krajowego, podlegają spłacie do Funduszu Dopłat. SIM przekazuje środki na rachunek Funduszu Dopłat w terminie 7 dni od dnia ich otrzymania.”,
 - b) uchyla się ust. 2 i 3;
- 10c) uchyla się art. 33i;”;

- 6) w art. 1 w pkt 11, w art. 33k wyrazy „art. 33f ust. 1a–3 i 5, art. 33h–33j” zastępuje się wyrazami „art. 33f ust. 1a–2 i 5, art. 33h ust. 1 oraz art. 33j”;
- 7) w art. 5 w pkt 18 w lit. c, ust. 1b otrzymuje brzmienie:
- „1b. Łączna kwota udzielonego gminie finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 lit. a, oraz:
- 1) partycypacji, o której mowa w art. 29a ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, oraz wsparcia udzielonego ze środków zlikwidowanego Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa na sfinansowanie części lub całości działania polegającego na objęciu udziałów lub akcji w istniejącej społecznej inicjatywie mieszkaniowej, która przed dniem objęcia tych udziałów prowadziła działalność na terenie tej gminy, nie może przekroczyć 60% kosztów przedsięwzięcia;
 - 2) wsparcia udzielonego ze środków zlikwidowanego Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa na sfinansowanie części lub całości działania polegającego na objęciu udziałów lub akcji w istniejącej społecznej inicjatywie mieszkaniowej, która przed dniem objęcia tych udziałów prowadziła działalność na terenie tej gminy, nie może przekroczyć 45% kosztów przedsięwzięcia.”;
- 8) po art. 9 dodaje się art. 9a w brzmieniu:
- „Art. 9a. W ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195) wprowadza się następujące zmiany:
- 1) w art. 17:
 - a) w ust. 4a uchyla się pkt 2,
 - b) w ust. 4d uchyla się pkt 2;
 - 2) w art. 19 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. W lokalnych standardach urbanistycznych, o których mowa w ust. 1, rada gminy może określić liczbę miejsc postojowych niezbędnych dla obsługi

realizowanej inwestycji mieszkaniowej lub obowiązek zapewnienia dostępu do sieci ciepłowniczej na zasadach wynikających z przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266, 834, 859, 1847 i 1881 oraz z 2025 r. poz. 303).”.”;

- 9) w art. 13 w części wspólnej wyrazy „art. 33dk i art. 33ea” zastępuje się wyrazami „art. 33da, oddziału 4 w rozdziale 4aa i rozdziału 4b”.

MARSZAŁEK SENATU



Małgorzata KIDAWA-BŁOŃSKA

UZASADNIENIE

Senat, po rozpatrzeniu ustawy z dnia 9 lipca 2025 r. o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw, wprowadził do niej 9 poprawek.

Senat stoi na stanowisku, że 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.

Poprawki nr 1, 2, 3 i 9 zmierzają do wyeliminowania możliwości obligatoryjnego przekształcenia na własność prawa do mieszkania w SIM wybudowanego z wykorzystaniem środków z programów rządowych na wniosek najemcy. Ograniczenia w możliwości wykupu lokalu mieszkalnego, gwarantują trwałość zasobu mieszkaniowego SIM/TBS i możliwość wykorzystywania go do zaspokojenia osób potrzebujących wsparcia w zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych w długim okresie. Poprawki uchylają przepisy umożliwiające zmianę umowy najmu w umowę najmu z dojściem do własności, która charakteryzuje się odsunięciem właściciela zasobu od decyzji o jego przekształceniu na własność przy jednoczesnym zachowaniu praw nabytych 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.

Poprawkami nr 4, 5 i 6 Senat proponuje 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). Zaproponowano aby po upływie tego okresu ewentualna sprzedaż mogła nastąpić wyłącznie po cenie rynkowej (bez bonifikaty), a uzyskane środki przeznaczone były na tworzenie nowego lub modernizację istniejącego zasobu gminy.

W przypadku poprawy sytuacji materialnej gospodarstwa domowego w terminie krótszym niż wskazane 25 lat oraz 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 z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa) i zaspokoić swoje potrzeby na komercyjnym rynku nieruchomości.

Proponuje się powrócić do zaproponowanego w projekcie ustawy brzmienia art.13 w ust. 1b ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych. W przypadku przedsięwzięć społecznych czynszowych, finansowanych na podstawie art. 5 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 lit. a ustawy, o której mowa wyżej, suma finansowego wsparcia uzyskanego w ramach programu BSK oraz partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego pobieranej od najemców, nie będzie mogła przekroczyć 60% kosztów przedsięwzięcia, natomiast suma finansowego wsparcia oraz wsparcia udzielonego ze środków zlikwidowanego Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa nie będzie mogła przekroczyć 45% kosztów przedsięwzięcia. Przepis ten ma na celu 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) (**poprawka nr 7**).

Poprawka nr 8 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. 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 zgodnie z ustaleniami w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Poprawką w art. 19 ust. 3 tej ustawy wprowadza się upoważnienie dla rady gminy do określenia w lokalnych standardach urbanistycznych liczby miejsc postojowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej. zbędnych barier administracyjnych i prawnych.