



SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
VIII kadencja
Prezes Rady Ministrów
RM-10-172-17

Druk nr 2192
Warszawa, 11 stycznia 2018 r.

Pan
Marek Kuchciński
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowny Panie Marszałku

Na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej przedstawiam Sejmowi Rzeczypospolitej Polskiej projekt ustawy

- 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 z projektami aktów wykonawczych.

W załączeniu przedstawiam także opinię dotyczącą zgodności proponowanych regulacji z prawem Unii Europejskiej.

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

Z poważaniem

(-) Mateusz Morawiecki

U S T A W A

z dnia

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 ustaw¹⁾

Art. 1. W ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1392) wprowadza się następujące zmiany:

1) tytuł ustawy otrzymuje brzmienie:

„o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń”;

2) art. 1 otrzymuje brzmienie:

„Art. 1. Ustawa określa zasady:

- 1) udzielania z Funduszu Dopłat finansowego wsparcia podmiotom realizującym przedsięwzięcia polegające na tworzeniu:
 - a) lokali mieszkalnych na wynajem o ograniczonym czynszu, w tym lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
 - b) mieszkań chronionych,
 - c) noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń;
- 2) gospodarowania lokalami mieszkalnymi na wynajem utworzonymi przy udziale finansowego wsparcia, które nie wchodzą w skład mieszkaniowego zasobu gminy.”;

¹⁾ Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego, ustawę z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej, ustawę z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, ustawę z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej, ustawę z dnia 16 września 2011 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi, ustawę z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji oraz ustawę z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości.

3) po art. 1 dodaje się art. 1a w brzmieniu:

„Art. 1a. Przepisy ustawy stosuje się do lokali mieszkalnych tworzonych przez spółki celowe, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. 1529 i 2161), z wyłączeniem mieszkań na wynajem o czynszu normowanym w rozumieniu tej ustawy.”;

4) w art. 2:

a) uchyla się pkt 1,

b) pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) schronisku dla bezdomnych – należy przez to rozumieć budynek lub wyodrębnione części budynku, przeznaczone do udzielania całodobowego schronienia osobom bezdomnym, wraz z pomieszczeniami pomocniczymi niezbędnymi do prawidłowego funkcjonowania schroniska dla bezdomnych;”,

c) po pkt 3 dodaje się pkt 3a w brzmieniu:

„3a) ogrzewalni – należy przez to rozumieć tymczasowe schronienie, o którym mowa w art. 48a ust. 4 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2017 r. poz. 1769 i 1985);”,

d) po pkt 4 dodaje się pkt 4a w brzmieniu:

„4a) tymczasowym pomieszczeniu – należy przez to rozumieć pomieszczenie, o którym mowa 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 (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 oraz z 2017 r. poz. 1442 i 1529);”,

e) pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) inwestorze – należy przez to rozumieć każdą osobę, która w ramach prowadzonej w zakresie budownictwa mieszkaniowego działalności tworzy:

- a) lokale mieszkalne na wynajem,
- b) mieszkania chronione,
- c) tymczasowe pomieszczenia,
- d) noclegownie,
- e) schroniska dla bezdomnych,
- f) ogrzewalnie

– z wykorzystaniem finansowego wsparcia udzielonego na zasadach określonych w ustawie;”,

f) po pkt 5 dodaje się pkt 5a w brzmieniu:

„5a) beneficjencie wsparcia – należy przez to rozumieć:

- a) gminę,
- b) jednoosobową spółkę gminną, której gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, zwaną dalej „jednoosobową spółką gminną”,
- c) związek międzygminny,
- d) powiat,
- e) organizację pożytku publicznego,
- f) spółkę celową, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości, zwaną dalej „spółką celową”

– które uzyskały finansowe wsparcie na realizację przedsięwzięcia na zasadach określonych w ustawie;”;

g) pkt 8a otrzymuje brzmienie:

„8a) byłych mieszkaniach zakładowych – należy przez to rozumieć mieszkania stanowiące przed dniem 7 lutego 2001 r. własność przedsiębiorstw państwowych i spółek handlowych, w których Skarb Państwa był podmiotem dominującym w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1639, z późn. zm.²⁾);”;

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

„10) finansowaniu zwrotnym – należy przez to rozumieć finansowanie zwrotne, o którym mowa w rozdziale 2a ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2017 r. poz. 79 i 1442).”;

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 r. poz. 452, 724, 791 i 1089.

5) tytuł rozdziału 2 otrzymuje brzmienie:

„Rozdział 2

Podmioty uprawnione do finansowego wsparcia, rodzaje wspieranych przedsięwzięć oraz zasady gospodarowania lokalami mieszkalnymi na wynajem, które nie wchodzą w skład mieszkaniowego zasobu gminy”;

6) art. 3 otrzymuje brzmienie:

„Art. 3. 1. Finansowego wsparcia udziela się gminie, jednoosobowej spółce gminnej lub spółce celowej, jako beneficjentowi wsparcia, na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia polegającego na:

- 1) budowie budynku na nieruchomości stanowiącej własność lub będącej w użytkowaniu wieczystym gminy, jednoosobowej spółki gminnej lub spółki celowej,
- 2) remoncie lub przebudowie budynku niemieszkalnego przeznaczonego na pobyt ludzi, będącego własnością gminy, jednoosobowej spółki gminnej lub spółki celowej, albo części takiego budynku,
- 3) remoncie lub przebudowie budynku mieszkalnego, będącego własnością gminy, jednoosobowej spółki gminnej lub spółki celowej, albo części takiego budynku, jeżeli budynek mieszkalny albo jego część, ze względu na zły stan techniczny został wyłączony z użytkowania albo zakazano jego użytkowania na podstawie odpowiednio art. 66 ust. 2 albo art. 68 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 i 1529),
- 4) zmianie sposobu użytkowania budynku, będącego własnością gminy, jednoosobowej spółki gminnej lub spółki celowej, albo części takiego budynku, wymagającej dokonania remontu lub przebudowy,
- 5) kupnie lokali mieszkalnych, budynku mieszkalnego albo udziału we własności budynku mieszkalnego,
- 6) kupnie lokali mieszkalnych, budynku mieszkalnego albo udziału we własności budynku mieszkalnego, połączonym z remontem tych lokali lub budynku mieszkalnego

– w wyniku którego powstaną lokale mieszkalne zwiększające mieszkaniowy zasób gminy, z zastrzeżeniem art. 6 ust. 1.

2. Finansowego wsparcia w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 4, udziela się również na przedsięwzięcie, w wyniku którego powstaną tymczasowe pomieszczenia.

3. Jeżeli przedmiotem finansowego wsparcia, o którym mowa w ust. 1 pkt 5 albo 6, są były mieszkania zakładowe lub budynek mieszkalny z byłymi mieszkaniami zakładowymi, finansowego wsparcia udziela się pod warunkiem, że lokatorami tych mieszkań są:

- 1) osoby, które przed dniem 7 lutego 2001 r. były pracownikami przedsiębiorstwa państwowego lub spółki handlowej, w których Skarb Państwa był podmiotem dominującym w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych;
 - 2) zstępni, wstępni, małżonek najemcy, osoby przysposabiające i przysposobione oraz osoby, które pozostawały z najemcą w faktycznym wspólnym pożyciu, zamieszkujące w chwili śmierci z najemcą, którzy wstąpili w stosunek najmu po śmierci osób wskazanych w pkt 1.”;
- 7) art. 4 otrzymuje brzmienie:

„Art. 4. 1. Finansowego wsparcia udziela się gminie, jednoosobowej spółce gminnej, związkowi międzygminnemu albo organizacji pożytku publicznego, jako beneficjentowi wsparcia, na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia polegającego na:

- 1) budowie budynku na nieruchomości stanowiącej własność albo będącej w użytkowaniu wieczystym gminy, jednoosobowej spółki gminnej, związku międzygminnego albo organizacji pożytku publicznego,
- 2) remoncie lub przebudowie budynku niemieszkalnego, przeznaczonego na pobyt ludzi, będącego własnością gminy, jednoosobowej spółki gminnej, związku międzygminnego albo organizacji pożytku publicznego, albo części takiego budynku,
- 3) remoncie lub przebudowie budynku mieszkalnego, będącego własnością gminy lub jednoosobowej spółki gminnej, albo części takiego budynku, jeżeli budynek mieszkalny albo jego część, ze względu na zły stan techniczny został wyłączony z użytkowania albo zakazano jego użytkowania na podstawie odpowiednio art. 66 ust. 2 albo art. 68 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane,
- 4) zmianie sposobu użytkowania budynku będącego własnością gminy, jednoosobowej spółki gminnej, związku międzygminnego albo organizacji pożytku

publicznego, albo części takiego budynku, wymagającej dokonania remontu lub przebudowy

– w wyniku którego powstanie noclegownia lub schronisko dla bezdomnych, lub nastąpi zwiększenie powierzchni użytkowej pomieszczeń mieszkalnych, w tym sypialni, w istniejącej noclegowni lub schronisku dla bezdomnych.

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

3. Finansowego wsparcia na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia, o którym mowa w ust. 1, udziela się również, jeżeli w wyniku tego przedsięwzięcia powstaną ogrzewalnie, z zastrzeżeniem, że w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, w budynku powstaje również noclegownia lub schronisko dla bezdomnych.

4. Przedsięwzięcia, o których mowa w ust. 1, w przypadku organizacji pożytku publicznego realizowane są na nieruchomościach stanowiących własność gminy, jednoosobowej spółki gminnej, związku międzygminnego, organizacji pożytku publicznego lub Skarbu Państwa.

5. Przedsięwzięcia, o których mowa w ust. 2, w przypadku organizacji pożytku publicznego realizowane są na nieruchomościach stanowiących własność gminy, jednoosobowej spółki gminnej, związku międzygminnego, organizacji pożytku publicznego, Skarbu Państwa albo będących przedmiotem umowy dzierżawy lub użyczenia.”;

8) art. 5 otrzymuje brzmienie:

„Art. 5. 1. Finansowego wsparcia udziela się gminie albo związkowi międzygminnemu, jako beneficjentowi wsparcia, na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia, którego celem jest tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem, powstających w wyniku realizacji przez inwestora innego niż gmina lub związek międzygminny:

- 1) budowy budynku;
- 2) remontu lub przebudowy budynku niemieszkalnego przeznaczonego na pobyt ludzi albo części takiego budynku;

3) zmiany sposobu użytkowania budynku albo jego części, jeżeli taka zmiana wymaga dokonania remontu lub przebudowy.

2. Finansowego wsparcia, o którym mowa w ust. 1, udziela się, jeżeli budynek położony jest lub ma powstać na nieruchomości stanowiącej własność lub będącej w użytkowaniu wieczystym strony umowy, o której mowa w ust. 3.

3. Warunkiem uruchomienia finansowego wsparcia, o którym mowa w ust. 1, jest zawarcie przez gminę albo związek międzygminny umowy z inwestorem innym niż gmina lub związek międzygminny.

4. Umowa, o której mowa w ust. 3, określa w szczególności:

- 1) udział gminy albo związku międzygminnego w kosztach tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem;
- 2) prawo gminy albo związku międzygminnego do wskazywania najemców lokali mieszkalnych utworzonych z udziałem gminy albo związku międzygminnego, spełniających warunki określone w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego;
- 3) szczegółowe kryteria przeznaczenia lokali mieszkalnych przez gminę albo związek międzygminny najemcom spełniającym warunki określone w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, zapewniające pierwszeństwo w dostępie do lokali mieszkalnych utworzonych z udziałem gminy albo związku międzygminnego osobom będącym aktualnie najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

5. Finansowe wsparcie, o którym mowa w ust. 1, stanowiące udział gminy albo związku międzygminnego w kosztach tworzenia lokali mieszkalnych, przekazywane inwestorowi na podstawie umowy, o której mowa w ust. 3, stanowi rekompensatę z tytułu świadczenia usług publicznych w rozumieniu przepisów Unii Europejskiej, dotyczących pomocy publicznej z tytułu świadczenia usług w ogólnym interesie gospodarczym.

6. Finansowe wsparcie, o którym mowa w ust. 1, udzielane jest wyłącznie, gdy środki przekazywane przez beneficjenta wsparcia inwestorowi stanowią rekompensatę z tytułu świadczenia usług publicznych w ogólnym interesie gospodarczym, spełniającą kryteria zwolnienia z wymogu zgłoszenia określonego w art. 108 ust. 3 Traktatu

o funkcjonowaniu Unii Europejskiej, o której mowa w decyzji Komisji z dnia 20 grudnia 2011 r. w sprawie stosowania art. 106 ust. 2 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy państwa w formie rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych, przyznawanej przedsiębiorstwom zobowiązanym do wykonywania usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym (Dz. Urz. UE L 7 z 11.01.2012, str. 3).

7. Rekompensata, o której mowa w ust. 5, przysługuje wyłącznie inwestorowi świadczącemu usługę publiczną w ogólnym interesie gospodarczym, polegającą na najmie lokali mieszkalnych na warunkach określonych w art. 7a–7d.

8. Okres, na jaki powierza się inwestorowi świadczenie usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym, wynosi 15 lat, liczony od dnia przekazania przez gminę albo związek międzygminny Bankowi oświadczenia inwestora, o którym mowa w art. 18 ust. 1 pkt 2.

9. Finansowe wsparcie, o którym mowa w ust. 1, nie może przekraczać dopuszczalnej wysokości rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych w ogólnym interesie gospodarczym, ustalonej zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 19.

10. Jeżeli finansowego wsparcia, o którym mowa w ust. 1, udziela się na tworzenie lokali mieszkalnych z udziałem gminy albo związku międzygminnego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, łączna wysokość finansowego wsparcia i finansowania zwrotnego nie może przekraczać dopuszczalnej wysokości rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych w ogólnym interesie gospodarczym, ustalonej zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 15b ust. 5 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

11. Bank, beneficjent wsparcia oraz inwestor przechowują przez 10 lat od dnia zakończenia okresu, o którym mowa w ust. 8, dokumenty potwierdzające zgodność przyznanej rekompensaty z warunkami określonymi w przepisach wydanych na podstawie art. 19.”;

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

„Art. 5a. 1. W przypadku gdy inwestorem jest towarzystwo budownictwa społecznego albo spółka gminna, finansowego wsparcia na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 5 ust. 1, udziela się również, jeżeli utworzone

z udziałem gminy albo związku międzygminnego, jako beneficjenta wsparcia, lokale mieszkalne zostaną wynajęte przez gminę albo związek międzygminny z prawem do podnajmowania osobom fizycznym bez zgody towarzystwa budownictwa społecznego lub spółki gminnej.

2. Umowa, o której mowa w art. 5 ust. 3, w przypadku, o którym mowa w ust. 1, zawarta między gminą albo związkiem międzygminnym oraz towarzystwem budownictwa społecznego lub spółką gminną, określa w szczególności:

- 1) udział gminy albo związku międzygminnego w kosztach tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem;
- 2) prawo gminy albo związku międzygminnego do najmu lokali mieszkalnych utworzonych z udziałem gminy albo związku międzygminnego, z prawem do podnajmowania osobom fizycznym bez zgody towarzystwa budownictwa społecznego albo spółki gminnej;
- 3) prawo gminy albo związku międzygminnego do podnajmowania lokali, o których mowa w pkt 1, osobom spełniającym warunki otrzymania lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, określone przez gminę, na terenie której położony jest wynajmowany lokal;
- 4) obowiązek ponoszenia przez osoby fizyczne, o których mowa w pkt 2, opłat z tytułu używania lokali, o których mowa w pkt 1, jakie ponoszą najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w gminie na terenie której położony jest wynajmowany lokal.

3. Finansowego wsparcia w przypadku, o którym mowa w ust. 1, udziela się, jeżeli tworzenie lokali z udziałem gminy albo związku międzygminnego nie jest realizowane przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego.”;

10) w art. 6:

a) ust. 1 i 2 otrzymują brzmienie:

„1. Finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 3 ust. 1, udziela się również gminie, jednoosobowej spółce gminnej, powiatowi albo organizacji pożytku publicznego, jako beneficjentowi wsparcia, jeżeli pozyskane w ten sposób lokale mieszkalne będą służyć wykonywaniu zadań z zakresu pomocy społecznej w formie mieszkań chronionych.

2. Finansowego wsparcia w przypadku, o którym mowa w art. 5a ust. 1, udziela się również gminie, związkowi międzygminnemu albo powiatowi, jako

beneficjentowi wsparcia, jeżeli tworzone z udziałem gminy, związku międzygminnego albo powiatu lokale mieszkalne będą służyć wykonywaniu zadań z zakresu pomocy społecznej, w formie mieszkań chronionych. Przepisy art. 5 ust. 2, art. 5a ust. 2 pkt 1 oraz ust. 3 stosuje się odpowiednio.”,

b) w ust. 3 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) zawarcia przez gminę, związek międzygminny lub powiat z towarzystwem budownictwa społecznego lub spółką gminną umowy przewidującej w szczególności prawo gminy, związku międzygminnego lub powiatu do najmu lokali mieszkalnych utworzonych z udziałem gminy, związku międzygminnego lub powiatu z prawem do wykorzystywania lokali bez zgody towarzystwa budownictwa społecznego albo spółki gminnej w celu prowadzenia mieszkań chronionych;”,

c) uchyla się ust. 4,

d) ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. Przedsięwzięcia, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1–4, w przypadku powiatów albo organizacji pożytku publicznego, realizowane są na nieruchomościach stanowiących własność powiatu, organizacji pożytku publicznego, gminy, jednoosobowej spółki gminnej lub Skarbu Państwa.”;

11) uchyla się art. 6a;

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

„Art. 6b. W lokalach mieszkalnych utworzonych przy udziale finansowego wsparcia w ramach przedsięwzięć, o którym mowa w art. 3, art. 5, art. 5a i art. 6, należy zainstalować:

- 1) wannę lub kabinę natryskową – w łazience,
- 2) umywalkę – w łazience,
- 3) miskę ustępową – w łazience lub w wydzielonym ustępie,
- 4) zlewozmywak,
- 5) czteropaleniskową kuchenkę gazową lub na inne paliwo, lub równoważną użytkowo kuchenkę elektryczną

– z wyłączeniem lokali pozyskanych w ramach przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5 i 6, jeżeli przedmiotem zakupu jest byłe mieszkanie zakładowe.”;

13) art. 7 otrzymuje brzmienie:

„Art. 7. Finansowe wsparcie nie przysługuje na dofinansowanie tych kosztów przedsięwzięcia, które są współfinansowane ze środków Unii Europejskiej.”;

14) w rozdziale 2 po art. 7 dodaje się art. 7a–7e w brzmieniu:

„Art. 7a. 1. W przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia było związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 3, inwestor inny niż gmina albo związek międzygminny wynajmuje lokal mieszkalny utworzony z udziałem gminy albo związku międzygminnego osobie fizycznej, która spełnia warunki określone w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, wskazanej przez gminę albo związek międzygminny.

2. Wysokość przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwach za ubiegły rok ustala się na podstawie obwieszczenia Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego wydanego na podstawie art. 30 ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

3. Osoba fizyczna, o której mowa w ust. 1, składa gminie albo związkowi międzygminnemu deklarację o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim oraz oświadczenie o braku tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości. W deklaracji uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu jej składania.

4. Deklarację oraz oświadczenie, o których mowa w ust. 3, składa się pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań na podstawie art. 233 § 6 w związku z art. 233 § 1 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks karny (Dz. U. z 2016 r. poz. 1137, z późn. zm.³⁾).

5. Wzór deklaracji, o której mowa w ust. 3, jest dostępny w Biuletynie Informacji Publicznej urzędu obsługującego ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

6. Za dochód, o którym mowa w ust. 3, uważa się dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 180).

³⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 2138, z 2017 r. poz. 244, 768, 773, 952, 966 i 1214 oraz z 2018 r. poz. 20.

7. W przypadku gdy lokal mieszkalny, o którym mowa w ust. 1, został utworzony w wyniku przedsięwzięcia realizowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, przy wyborze najemcy mają zastosowanie warunki określone w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Art. 30 ust. 3 oraz ust. 5–5c tej ustawy nie stosuje się.

Art. 7b. 1. W przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia było związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 3, umowa najmu lokalu mieszkalnego utworzonego z udziałem gminy albo związku międzygminnego może być zawarta wyłącznie na czas oznaczony, nie krótszy niż 5 lat.

2. W przypadku wygaśnięcia umowy najmu, o której mowa w ust. 1, inwestor na wniosek dotychczasowego najemcy, zawiera z nim kolejną umowę najmu, jeżeli spełnia on warunki określone w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Do wniosku dołącza się zaświadczenie gminy albo związku międzygminnego potwierdzające spełnianie tych warunków. Przepisy art. 7a ust. 2–7 stosuje się.

3. Gmina albo związek międzygminny, najpóźniej w terminie dwóch miesięcy przed dniem wygaśnięcia umowy najmu, o której mowa w ust. 1, lub kolejnej umowy najmu, o której mowa w ust. 2, informuje dotychczasowego najemcę o konieczności złożenia wniosku o zawarcie kolejnej umowy najmu oraz uzyskania zaświadczenia, o którym mowa w ust. 2.

Art. 7c. W przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia było związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 3, czynsz za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego utworzonego z udziałem gminy albo związku międzygminnego nie może przekraczać, w skali roku, 4% 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. Przepis ten ma zastosowanie również do lokali mieszkalnych utworzonych w wyniku przedsięwzięć realizowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego.

Art. 7d. Lokale mieszkalne utworzone z udziałem gminy albo związku międzygminnego w przypadku, gdy z realizacją przedsięwzięcia było związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 3, nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębniane na własność.

Art. 7e. W sprawach nieuregulowanych w zakresie najmu lokali mieszkalnych, utworzonych z udziałem gminy albo związku międzygminnego w przypadku, gdy z realizacją przedsięwzięcia było związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 3, stosuje się przepisy rozdziału 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2017 r. poz. 459, 933 i 1132) o najmie lokalu.”;

15) art. 8 otrzymuje brzmienie:

„Art. 8. Finansowe wsparcie udzielane jest z Funduszu Dopłat, o którym mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. z 2017 r. poz. 650 i 1529), przez Bank na wniosek beneficjenta wsparcia.”;

16) uchyla się art. 9–11;

17) art. 12 otrzymuje brzmienie:

„Art. 12. 1. Bank udziela finansowego wsparcia na podstawie umowy z beneficjentem wsparcia, która określa w szczególności cel, na jaki jest udzielane finansowe wsparcie, kwotę finansowego wsparcia, termin, w jakim nastąpi uruchomienie finansowego wsparcia, wskazując rok i kwartał przewidywanej wypłaty, oraz termin i sposób udokumentowania zakończenia realizacji przedsięwzięcia.

2. Środki budżetu państwa przekazywane są do Funduszu Dopłat w terminie umożliwiającym wypłatę, na rachunek beneficjenta wsparcia, środków finansowego wsparcia, zgodnie z postanowieniami umowy, o której mowa w ust. 1.”;

18) po art. 12 dodaje się art. 12a w brzmieniu:

„Art. 12a. 1. Bank w okresach kwartalnych, w terminie do końca miesiąca następującego po każdym kwartale, informuje ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa oraz ministra właściwego do spraw finansów publicznych o udzielonym finansowym wsparciu oraz o finansowym wsparciu możliwym do udzielenia w związku z rozpatrywanymi przez Bank wnioskami, o których mowa w art. 8.

2. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, wzory formularzy, na których Bank przekazuje informacje, o których mowa ust. 1, mając na względzie umożliwienie monitorowania i kontrolowania udzielonego wsparcia, w celu

zapewnienia prawidłowego planowania wydatków budżetu państwa na zasilenie Funduszu Dopłat z przeznaczeniem na finansowe wsparcie, o którym mowa w art. 8, zapewnienia efektywności wykorzystania środków Funduszu Dopłat oraz czytelności przekazywanych informacji.”;

19) w art. 13:

a) ust. 1–2 otrzymują brzmienie:

„1. Wysokość finansowego wsparcia na realizację przedsięwzięcia nie może przekroczyć:

- 1) 20% kosztów przedsięwzięcia – w przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia jest związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 3;
- 2) 35% kosztów przedsięwzięcia – w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1, 5 i 6, z zastrzeżeniem pkt 4 lit. a;
- 3) 45% kosztów przedsięwzięcia – w przypadkach, o których mowa w:
 - a) art. 3 ust. 1 pkt 2–4 oraz ust. 2,
 - b) art. 4 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2,
 - c) art. 5 ust. 1 pkt 1 – jeżeli z przedsięwzięciem związane jest zawarcie umowy, o której mowa w art. 5a ust. 2 oraz art. 6 ust. 3 pkt 1;
- 4) 50% kosztów przedsięwzięcia – w przypadkach, o których mowa w:
 - a) art. 3 ust. 1 pkt 5 i 6 – jeżeli przedmiotem zakupu jest byłe mieszkanie zakładowe lub budynek mieszkalny z byłymi mieszkaniami zakładowymi,
 - b) art. 5 ust. 1 pkt 2 i 3 – w przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia związane jest zawarcie umowy, o której mowa w art. 5a ust. 2 oraz art. 6 ust. 3 pkt 1;
- 5) 55% kosztów przedsięwzięcia – w przypadkach, o których mowa w art. 4 ust. 1 pkt 2–4.

1a. Jeżeli przedsięwzięcie obejmuje koszty, do których mają zastosowanie określone w ust. 1 różne limity wysokości finansowego wsparcia w kosztach przedsięwzięcia, wysokość finansowego wsparcia na realizację przedsięwzięcia nie może przekroczyć:

- 1) 20% kosztów przedsięwzięcia – w przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia jest związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 3;

- 2) 35% kosztów przedsięwzięcia – w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1;
- 3) 45% kosztów przedsięwzięcia – w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w:
 - a) art. 4,
 - b) art. 5 ust. 1 – w przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia związane jest zawarcie umowy, o której mowa w art. 5a ust. 2 oraz art. 6 ust. 3 pkt 1.

2. W przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 5 ust. 1, związane jest zawarcie umowy, o której mowa w art. 5a ust. 2 lub art. 6 ust. 3 pkt 1, wysokość finansowego wsparcia na realizację przedsięwzięcia nie może przekroczyć połowy udziału gminy, związku międzygminnego albo powiatu w kosztach przedsięwzięcia, z zastrzeżeniem ust. 4.”,

- b) po ust. 3 dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„4. W przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5 lit. a ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2017 r. poz. 1023, 1529 i 1566), lub przedsięwzięć, w ramach których nie mniej niż 5% lokali mieszkalnych będzie przeznaczonych dla rodzin z dziećmi posiadającymi zaświadczenie, o którym mowa w art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 4 listopada 2016 r. o wsparciu kobiet w ciąży i rodzin „Za życiem” (Dz. U. poz. 1860), wysokość finansowego wsparcia, o którym mowa w ust. 1, podwyższa się o 5 punktów procentowych, z wyłączeniem przedsięwzięć realizowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego oraz przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5 i 6, jeżeli przedmiotem zakupu jest byłe mieszkanie zakładowe lub budynek mieszkalny z byłymi mieszkaniami zakładowymi.”;

- 20) art. 14 otrzymuje brzmienie:

„Art. 14. Do kosztów przedsięwzięcia zalicza się:

- 1) w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1–4 oraz art. 4:
 - a) koszty materiałów i robót budowlanych niezbędnych do realizacji przedsięwzięcia, w tym koszty wykonania:
 - przyłączy technicznych,
 - obiektów i urządzeń związanych z budynkiem, w tym placów zabaw, śmietników, ogrodzeń, placów postojowych i placów pod śmietniki, przejazdów (dróg wewnętrznych) wraz z niezbędnymi zjazdami z drogi

publicznej, również w sytuacji, kiedy zjazdy te wykonywane są zgodnie z odrębnymi przepisami poza nieruchomością stanowiącą własność lub będącą w użytkowaniu wieczystym inwestora,

- b) koszty wykonania czynności specjalistycznych, w tym koszty:
 - projektowania,
 - niezbędnych badań i ekspertyz technicznych,
 - powierzenia pełnienia funkcji inwestora zastępczego,
 - nadzoru i kierowania budową,
 - rozliczania robót budowlanych,
 - c) koszty przygotowania terenu;
- 2) w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5 i 6:
- a) cenę ustaloną w umowie sprzedaży, pomniejszoną o wartość rynkową gruntu, określoną w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę majątkowego zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147, z późn. zm.⁴⁾),
 - b) koszty remontu;
- 3) w przypadku, o którym mowa w art. 5 ust. 1 – koszty, o których mowa w pkt 1, przypadające na lokale mieszkalne, w stosunku do których beneficjentowi wsparcia przysługuje prawo, o którym mowa w art. 5 ust. 4 pkt 2, w art. 5a ust. 2 pkt 2 oraz w art. 6 ust. 3 pkt 1.”;
- 21) po art. 14 dodaje się art. 14a w brzmieniu:

„Art. 14a. 1. Przedsięwzięcia realizowane z wykorzystaniem finansowego wsparcia, z wyłączeniem przedsięwzięć, o których mowa w art. 4, tworzy się w oparciu o standardy dotyczące przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięcia.

2. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, standardy, o których mowa w ust. 1, mając na względzie możliwie niski koszt realizacji przedsięwzięcia, przy uwzględnieniu zapewnienia wysokiej użyteczności społecznej,

⁴⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 2260 oraz z 2017 r. poz. 624, 820, 1509, 1529, 1566, 1595 i 2375.

niskich kosztów użytkowania utworzonych lokali mieszkalnych oraz poszanowanie ładu przestrzennego.”;

22) art. 15 otrzymuje brzmienie:

„Art. 15. 1. Jeżeli w budynku lub w części budynku, w którym w wyniku realizacji przedsięwzięcia powstaną lokale mieszkalne, o których mowa w art. 3 ust. 1, znajdują się lub powstaną również lokale nieobjęte finansowym wsparciem, koszty o których mowa w art. 14 pkt 1 i 2, których nie można wyodrębnić jako kosztów poniesionych wyłącznie na realizację przedsięwzięcia, zalicza się do kosztów przedsięwzięcia w części odpowiadającej udziałowi powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, o których mowa w art. 3 ust. 1, w powierzchni stanowiącej sumę powierzchni użytkowej lokali, o których mowa w art. 3 ust. 1, oraz powierzchni użytkowej lokali nieobjętych finansowym wsparciem.

2. Jeżeli w budynku lub w części budynku, w którym w wyniku realizacji przedsięwzięcia powstaną lokale mieszkalne, o których mowa w art. 5 ust. 1 i w art. 5a ust. 1, mieszkania chronione, noclegownie, schroniska dla bezdomnych, tymczasowe pomieszczenia lub ogrzewalnie, ust. 1 stosuje się odpowiednio.

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

23) w art. 16:

a) ust. 1a–3 otrzymują brzmienie:

„1a. W przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5 i 6, finansowe wsparcie może być udzielone na realizację przedsięwzięcia rozpoczętego przed dniem zawarcia umowy, o której mowa w art. 12, jeżeli wniosek o finansowe wsparcie, o którym mowa w art. 8, został złożony przez inwestora przed upływem 12 miesięcy od dnia rozpoczęcia przedsięwzięcia.

2. Przez rozpoczęcie realizacji przedsięwzięcia rozumie się:

- 1) rozpoczęcie robót budowlanych – w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1–4 oraz w art. 4;
- 2) kupno lokali mieszkalnych objętych przedsięwzięciem, kupno budynku mieszkalnego albo udziału we własności budynku – w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5 i 6;

3) zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 3, w art. 5a ust. 2 lub w art. 6 ust. 3 pkt 1 – w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 5 ust. 1.

3. Z wyłączeniem przedsięwzięć, o których mowa w art. 5 ust. 1 lub art. 5a ust. 1, termin zakończenia realizacji przedsięwzięcia nie może być dłuższy niż 24 miesiące, licząc od dnia rozpoczęcia jego realizacji.”,

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

„3a. W przypadku przedsięwzięć realizowanych przez organizacje pożytku publicznego termin zakończenia realizacji przedsięwzięcia nie może być dłuższy niż 36 miesięcy, licząc od dnia rozpoczęcia jego realizacji.”;

24) art. 17 otrzymuje brzmienie:

„Art. 17. 1. Warunkiem uruchomienia finansowego wsparcia jest:

- 1) zaangażowanie środków własnych beneficjenta wsparcia w wysokości co najmniej 30% przewidywanych kosztów przedsięwzięcia, w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1–4 oraz w art. 4;
- 2) przeniesienie własności lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego albo udziału we własności budynku, w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5 i 6.

2. Kwota finansowego wsparcia jest przekazywana na rachunek beneficjenta wsparcia po udokumentowaniu:

- 1) wykonania robót budowlanych lub czynności, o których mowa w art. 14 pkt 1 lit. b, w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1–4 oraz w art. 4;
- 2) zapłaty za przeniesienie prawa własności lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego albo udziału we własności budynku, w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5;
- 3) zapłaty za przeniesienie prawa własności lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego albo udziału we własności budynku i wykonanie remontu – po jego udokumentowaniu, w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 6.

3. W przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 5 ust. 1, warunkiem uruchomienia finansowego wsparcia oraz jego przekazania na rachunek beneficjenta wsparcia jest wykonanie przez beneficjenta wsparcia świadczenia, o którym mowa w art. 5 ust. 4 pkt 1 lub art. 5a ust. 2 pkt 1, na rzecz inwestora, oraz zakończenie przedsięwzięcia przez tego inwestora. Przepis art. 16 ust. 4 stosuje się odpowiednio.”;

25) art. 18 otrzymuje brzmienie:

„Art. 18. 1. Beneficjent wsparcia, który otrzymał finansowe wsparcie, przedkłada Bankowi:

- 1) rozliczenie faktycznie poniesionych kosztów przedsięwzięcia, w terminie 60 dni od dnia jego zakończenia – w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 oraz art. 4;
- 2) oświadczenie inwestora o kosztach realizacji przedsięwzięcia przypadających na lokale mieszkalne, w stosunku do których beneficjentowi wsparcia przysługuje prawo, o którym mowa w art. 5 ust. 4 pkt 2, art. 5a ust. 2 pkt 2 oraz art. 6 ust. 3 pkt 1, oraz o kwocie udziału wpłaconej przez beneficjenta wsparcia, w terminie 60 dni od dnia zakończenia przedsięwzięcia – w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 5 ust. 1.

2. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, obejmuje dane dotyczące zrealizowanego przedsięwzięcia, informację o kosztach przedsięwzięcia i źródłach jego sfinansowania. Rozliczenie wnosi się na formularzu.

3. W przypadku stwierdzenia przez Bank:

- 1) wykorzystania kwoty finansowego wsparcia albo jej części niezgodnie z celem jego udzielenia,
- 2) zawinionego przez beneficjenta wsparcia opóźnienia zakończenia realizacji przedsięwzięcia,
- 3) rażącego opóźnienia w przedłożeniu rozliczenia kosztów przedsięwzięcia lub oświadczenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 2

– Bank odstępuje od umowy, o której mowa w art. 12 ust. 1.

4. Beneficjent wsparcia zwraca do Funduszu Dopłat kwotę finansowego wsparcia wraz z odsetkami w wysokości określonej jak dla zaległości podatkowych, w terminie 30 dni od dnia otrzymania pisemnego oświadczenia Banku o odstąpieniu od umowy. Odsetki nalicza się od następnego dnia roboczego po dniu przekazania kwoty finansowego wsparcia na rachunek beneficjenta wsparcia.

5. W przypadku stwierdzenia przez Bank, po złożeniu dokumentów, o których mowa w ust. 1, że kwota finansowego wsparcia została przekazana w wysokości wyższej niż kwota określona w art. 13, beneficjent wsparcia zwraca do Funduszu Dopłat nadwyżkę finansowego wsparcia w terminie 30 dni od dnia zawiadomienia beneficjenta wsparcia przez Bank.”;

26) art. 19 otrzymuje brzmienie:

„Art. 19. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw zabezpieczenia społecznego, określi, w drodze rozporządzenia, dla przedsięwzięć, o których mowa w art. 3–5:

- 1) szczegółowy tryb i terminy rozpatrywania wniosków o udzielenie finansowego wsparcia, mając na względzie zapewnienie możliwości rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia nie później niż w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku;
- 2) informacje, jakie powinien zawierać wniosek o udzielenie finansowego wsparcia, mając na względzie zapewnienie możliwości identyfikacji wnioskodawcy oraz stwierdzenia zgodności przedsięwzięcia z warunkami udzielenia finansowego wsparcia;
- 3) wzór formularza, o którym mowa w art. 18 ust. 2, mając na względzie zakres wymaganych informacji;
- 4) mechanizm ustalania dopuszczalnej wysokości rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych w ogólnym interesie gospodarczym oraz szczegółowe warunki i tryb weryfikowania zgodności przyznawanej rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych w ogólnym interesie gospodarczym z przepisami prawa Unii Europejskiej, dotyczącymi pomocy publicznej z tytułu świadczenia usług w ogólnym interesie gospodarczym.”;

27) uchyla się art. 20;

28) art. 21 otrzymuje brzmienie:

„Art. 21. 1. Przed upływem 15 lat od dnia rozliczenia kosztów przedsięwzięcia albo przekazania oświadczenia, o którym mowa w art. 18 ust. 1 pkt 2, nie można:

- 1) zbyć lub zmienić przeznaczenia lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, mieszkania chronionego, noclegowni lub schroniska dla bezdomnych, tymczasowego pomieszczenia lub ogrzewalni, utworzonych przy wykorzystaniu finansowego wsparcia;
- 2) rozwiązać umowy, o której mowa w art. 5a ust. 2, lub dokonać przeniesienia prawa, o którym mowa w art. 5a ust. 2 pkt 2, na rzecz innego podmiotu niż powiat, gmina lub związek międzygminny;
- 3) rozwiązać umowy lub dokonać przeniesienia prawa, o których mowa w art. 6 ust. 3 pkt 1, na rzecz podmiotu innego niż powiat lub gmina;

- 4) zmienić, określonych w art. 5a ust. 2 pkt 3 i 4, zasad podnajmowania lokali i ustalania wysokości opłat z tytułu używania lokali;
- 5) zmienić, określonych w art. 6 ust. 3 pkt 2, zasad wykorzystywania lokali i ustalania wysokości opłat z tytułu używania lokali, oraz określonych w art. 6 ust. 3 pkt 3 zasad ustalania wysokości opłat z tytułu używania lokali.

2. Przed upływem 10 lat od dnia rozliczenia kosztów przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 4 ust. 2, nie można zbyć lub zmienić przeznaczenia noclegowni, schroniska dla bezdomnych lub ogrzewalni, wyremontowanych przy wykorzystaniu finansowego wsparcia.

3. Zakazu zbycia lokali, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, nie stosuje się w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 5 i 6, jeżeli przedmiotem zakupu jest byłe mieszkanie zakładowe lub budynek z byłymi mieszkaniami zakładowymi.

4. W przypadku gdy bonifikata udzielona od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami będzie niższa od otrzymanego finansowego wsparcia, beneficjent wsparcia wpłaca do Funduszu Dopłat kwotę stanowiącą różnicę między środkami uzyskanymi od nabywcy lokalu a uzyskanym finansowym wsparciem z Funduszu Dopłat, w terminie 14 dni od dnia wpłaty środków przez nabywcę.

5. W przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia było związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 3, przed upływem 15 lat od dnia przekazania oświadczenia, o którym mowa w art. 18 ust. 1 pkt 2, nie można:

- 1) zmienić przeznaczenia lokalu mieszkalnego powstałego z udziałem gminy albo związku międzygminnego;
- 2) rozwiązać umowy, o których mowa w art. 5 ust. 3, lub dokonać przeniesienia prawa, o którym mowa w art. 5 ust. 4 pkt 2, na rzecz podmiotu innego niż gmina albo związek międzygminny.

6. Dokonanie czynności, o których mowa w ust. 1, jest dopuszczalne po upływie 10 lat od dnia rozliczenia przedsięwzięcia, jeżeli podmiot dokonujący tych czynności utworzy odpowiednio:

- 1) lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, mieszkania chronione lub tymczasowe pomieszczenia o podobnym standardzie i wyposażeniu, w liczbie i o łącznej powierzchni użytkowej co najmniej równej liczbie i łącznej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład

mieszkaniowego zasobu gminy, mieszkań chronionych lub tymczasowych pomieszczeń, które zostały zbyte lub których sposób użytkowania został zmieniony, lub lokali, o których mowa w art. 5a ust. 1, których dotyczyły czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3;

- 2) noclegownie, schroniska dla bezdomnych lub ogrzewalnie o podobnym standardzie i wyposażeniu, o powierzchni użytkowej i liczbie miejsc co najmniej równej powierzchni użytkowej i liczbie miejsc w noclegowniach, schroniskach dla bezdomnych lub ogrzewalniach, które zostały zbyte lub których sposób użytkowania został zmieniony.

7. W przypadku dokonania czynności, o których mowa w ust. 1 i 2, niezgodnie z warunkami określonymi w ust. 1, 2, 6, 10 i 11, podmiot, który dokonał tych czynności, wpłaca, w terminie 30 dni, do Funduszu Dopłat kwotę stanowiącą równowartość finansowego wsparcia wraz z odsetkami w wysokości określonej jak dla zaległości podatkowych, naliczonymi od następnego dnia roboczego po dniu przekazania kwoty finansowego wsparcia na rachunek beneficjenta wsparcia.

8. W przypadku dokonania czynności, o których mowa w ust. 5, niezgodnie z warunkami określonymi w ust. 5, stosuje się ust. 7.

9. Na utworzenie zasobów, o których mowa w ust. 6, nie udziela się finansowego wsparcia.

10. Dopuszcza się w każdym czasie zmianę przeznaczenia lokalu mieszkalnego, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, na mieszkanie chronione lub tymczasowe pomieszczenie, zmianę przeznaczenia mieszkania chronionego na lokal mieszkalny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub tymczasowe pomieszczenie, oraz zmianę przeznaczenia tymczasowego pomieszczenia na lokal mieszkalny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub mieszkanie chronione, utworzonych przy wykorzystaniu finansowego wsparcia.

11. Dopuszcza się w każdym czasie zmianę przeznaczenia noclegowni na schronisko dla bezdomnych lub ogrzewalnię, zmianę przeznaczenia schroniska dla bezdomnych na noclegownię lub ogrzewalnię oraz zmianę ogrzewalni na noclegownię lub schronisko dla bezdomnych, utworzonych przy wykorzystaniu finansowego wsparcia.”;

29) art. 22 otrzymuje brzmienie:

„Art. 22. Jeżeli realizacja przedsięwzięcia, na które zostało udzielone finansowe wsparcie, współfinansowana jest ze środków Unii Europejskiej niezgodnie z art. 7, stosuje się odpowiednio art. 21 ust. 7.”.

Art. 2. W ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 oraz z 2017 r. poz. 1442 i 1529) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 2 w ust. 1:

a) uchyla się pkt 5,

b) po pkt 5a dodaje się pkt 5b w brzmieniu:

„5b) miejscowości pobliskiej – należy przez to rozumieć miejscowość położoną w powiecie, w którym znajduje się lokal, lub w powiecie graniczącym z tym powiatem; w przypadku gdy rada gminy określi maksymalną odległość liczoną w linii prostej pomiędzy granicami administracyjnymi miejscowości, które uznaje za pobliskie, miejscowość ta może znajdować się w powiecie, który nie sąsiaduje bezpośrednio z powiatem, w którym znajduje się lokal;”,

c) pkt 8a otrzymuje brzmienie:

„8a) kosztach utrzymania lokalu – należy przez to rozumieć koszty, ustalone proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku, obciążające właściciela, obejmujące opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu, podatek od nieruchomości oraz koszty:

a) konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości oraz przeprowadzonych remontów,

b) zarządzania nieruchomością,

c) utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, windy, anteny zbiorczej, domofonu oraz zieleni,

d) ubezpieczenia nieruchomości,

e) inne, o ile wynikają z umowy;”,

d) pkt 10 i 11 otrzymują brzmienie:

„10) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność gminy lub jednoosobowych spółek gminy, którym gmina powierzyła realizację zadania

własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów oraz lokale mieszkalne wskazane w umowie spółki zrealizowane przez spółki celowe, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. 1529 i 2161);

11) publicznym zasobie mieszkaniowym – należy przez to rozumieć lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, lokale stanowiące własność innych jednostek samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa;”;

2) w art. 3:

a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Do lokali będących w dyspozycji ministra właściwego do spraw wewnętrznych lub podległych mu organów, do lokali będących w dyspozycji jednostek organizacyjnych Służby Więziennej oraz do lokali pozostających i przekazanych do dyspozycji Szefa Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Szefa Agencji Wywiadu, Szefa Służby Kontrwywiadu Wojskowego lub Szefa Służby Wywiadu Wojskowego, przepisy ustawy stosuje się, jeżeli przepisy odrębne dotyczące tych lokali nie stanowią inaczej.”;

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

„2a. W przypadku lokali, o których mowa w ust. 2, podstawą nawiązania stosunku prawnego najmu jest decyzja administracyjna o przydziale lokalu wydana na mocy odrębnych przepisów.”;

3) w art. 4:

a) ust. 2 i 2a otrzymują brzmienie:

„2. Gmina, na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie, zapewnia najem socjalny lokali i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

2a. W przypadku wykonywania przez komornika obowiązku opróżnienia lokalu, o którym mowa w art. 1046 § 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1822, z późn. zm.⁵⁾), gmina

⁵⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 1823, 1860, 1948, 2138, 2199, 2260 i 2261, z 2017 r. poz. 67, 85, 187, 768, 933, 1133, 1136, 1452, 1475, 1596, 1727, 1883, 2180, 2245 i 2491 oraz z 2018 r. poz. 5.

wskazuje tymczasowe pomieszczenie, chyba że pomieszczenie odpowiadające wymogom tymczasowego pomieszczenia wskazał wierzyciel lub dłużnik albo osoba trzecia.”,

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

„2b. Gmina może przeznaczać lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w przepisach ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2017 r. poz. 1769 i 1985) oraz ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2017 r. poz. 697, 1292 i 2217).”;

4) w art. 5 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Umowa o odpłatne używanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub innych jednostek samorządu terytorialnego, z wyjątkiem lokalu związanego ze stosunkiem pracy lub najmu socjalnego lokalu, może być zawarta wyłącznie na czas nieoznaczony, chyba że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator.”;

5) w art. 6 w ust. 2 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) dotyczy najmu lokalu zamiennego lub najmu socjalnego lokalu;”;

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

„2. Właściciele, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem art. 23 ust. 4, mogą na wniosek najemcy, w oparciu o postanowienia odpowiednio uchwały organu stanowiącego jednostki samorządu terytorialnego lub zarządzenia wojewody, stosować określone obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach. Obniżki takie mogą być udzielane najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w uchwale organu stanowiącego jednostki samorządu terytorialnego lub w zarządzeniu wojewody. Kwota obniżki powinna być zróżnicowana w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy.”;

7) w art. 8 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) w przypadku pozostałych jednostek samorządu terytorialnego – zgodnie z uchwałą odpowiednio rady powiatu lub sejmiku województwa w sprawie zasad wynajmu lokali mieszkalnych stanowiących własność tych jednostek.”;

8) w art. 8a:

a) ust. 4a otrzymuje brzmienie:

„4a. Jeżeli właściciel nie uzyskuje przychodów z czynszu albo innych opłat za używanie lokalu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokalu, jak również zapewniającym zwrot kapitału i zysk, z zastrzeżeniem ust. 4c i 4d, wówczas podwyżkę pozwalającą na osiągnięcie tego poziomu uważa się za uzasadnioną, o ile mieści się w granicach określonych w ust. 4b.”,

b) ust. 4c i 4d otrzymują brzmienie:

„4c. Właściciel, który oddał lokal do używania na podstawie stosunku prawnego innego niż najem, ustalając składniki kosztów związanych z utrzymaniem lokalu, stosuje przepisy regulujące ten stosunek prawny; do opłat za używanie lokalu właściciel nie zalicza zwrotu kapitału ani zysku.

4d. W stosunkach najmu socjalnego lokali zysku nie zalicza się jako jednego ze składników czynszu.”;

9) w art. 11:

a) w ust. 1 zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:

„Jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2–5, w art. 21 ust. 4–5, art. 21a oraz art. 21c ust. 2 niniejszej ustawy.”,

b) w ust. 2 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) jest w zwłoce z zapłatą czynszu, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od właściciela pobieranych przez właściciela tylko w przypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług, co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub”,

c) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Właściciel lokalu może wypowiedzieć stosunek najmu z zachowaniem:

- 1) sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, z powodu niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy;
- 2) miesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, osobie, której przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej

samej lub pobliskiej miejscowości, a lokator może używać tego lokalu, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego.”;

10) w art. 14:

a) ust. 1–6 otrzymują brzmienie:

„1. W wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek przedstawienia oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu.

2. Jeżeli w wyroku orzeczono o uprawnieniu, o którym mowa w ust. 1, dwóch lub więcej osób, gmina jest obowiązana zapewnić im najem socjalny co najmniej jednego lokalu.

3. Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną.

4. Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wobec:

- 1) kobiety w ciąży,
- 2) małoletniego, osoby niepełnosprawnej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2016 r. poz. 2046 oraz 2017 r. poz. 777, 935, 1428 i 2494) lub osoby ubezwłasnowolnionej oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą,
- 3) obłożnie chorych,
- 4) emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,
- 5) osoby posiadającej status bezrobotnego,
- 6) osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały – chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany lub ich sytuacja materialna pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

5. Sąd może orzec o braku uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, w szczególności jeżeli nakazanie opróżnienia następuje z przyczyn, o których mowa w art. 13.

6. Orzekając o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.”,

b) po ust. 6 dodaje się ust. 6a w brzmieniu:

„6a. Gmina, przedstawiając ofertę zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, poucza osobę uprawnioną, że jeżeli kwestionuje prawidłowość tej oferty, to może wytoczyć powództwo o ustalenie uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, a po nadaniu klauzuli wykonalności wyrokowi eksmisyjnemu – powództwo o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego.”;

11) w art. 17:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Przepisów art. 14 i art. 16 nie stosuje się, gdy powodem opróżnienia lokalu jest stosowanie przemocy w rodzinie lub wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, albo niewłaściwe zachowanie czyniące uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku albo gdy zajęcie lokalu nastąpiło bez tytułu prawnego, z zastrzeżeniem ust. 1a.”,

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

„1a. Sąd może orzec o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wobec osoby, która dokonała zajęcia lokalu bez tytułu prawnego, jeżeli przyznanie tego uprawnienia byłoby w świetle zasad współzycia społecznego szczególnie usprawiedliwione.”;

12) w art. 18:

a) w ust. 2 zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:

„Z zastrzeżeniem ust. 3 i 3a, odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1, odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.”,

b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Osoby uprawnione do lokalu zamiennego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, odpłacają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane odpłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł.”,

c) po ust. 3 dodaje się ust. 3a w brzmieniu:

„3a. Osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, opłacają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać za zajmowany lokal, gdyby lokal ten wchodził w skład mieszkaniowego zasobu gminy, na podstawie umowy najmu socjalnego lokalu. Obowiązek pokrycia właścicielowi różnicy między wysokością odszkodowania, o której mowa w ust. 3, a odszkodowaniem płaconym przez byłego lokatora, ciąży na gminie.”,

d) ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. Jeżeli osobie uprawnionej do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na mocy wyroku sądowego gmina nie dostarczyła lokalu, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy, na podstawie art. 417 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2017 r. poz. 459, 933 i 1132).”;

13) w art. 19f ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Do umowy najmu instytucjonalnego lokalu załącza się oświadczenie najemcy w formie aktu notarialnego, w którym najemca poddał się egzekucji i zobowiązał się do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie umowy najmu instytucjonalnego lokalu w terminie wskazanym w żądaniu, o którym mowa w art. 19i ust. 3, oraz przyjął do wiadomości, że w razie konieczności wykonania powyższego zobowiązania prawo do najmu socjalnego lokalu ani pomieszczenia tymczasowego nie przysługuje.”;

14) w art. 20:

a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, z wyjątkiem lokali będących przedmiotem najmu socjalnego i lokali, o których mowa w ust. 3, mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony.”,

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

„2c. Do lokali, o których mowa w ust. 2a, stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.”,

c) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Przepisy ust. 2 i 3, art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 oraz art. 21a–21c dotyczące mieszkaniowego zasobu gminy oraz praw i obowiązków organów gminy stosuje się

odpowiednio do mieszkaniowego zasobu innych jednostek samorządu terytorialnego oraz praw i obowiązków organów takich jednostek.”,

d) po ust. 4 dodaje się ust. 5 w brzmieniu:

„5. W przypadku zmian w strukturze właścicielskiej jednoosobowych spółek gminy, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 10, do umów najmu zawartych przed dniem wprowadzenia tych zmian stosuje się przepisy dotyczące mieszkaniowego zasobu gminy.”;

15) w art. 21:

a) w ust. 2:

– pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;”,

– pkt 7 otrzymuje brzmienie:

„7) wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;”,

– w pkt 8 w lit. b kropkę zastępuje się przecinkiem i dodaje się lit. c w brzmieniu:

„c) określenie normy powierzchni użytkowej lokalu w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego, przy czym norma nie może przekraczać:

- 50 m² – dla jednej osoby,
- 25 m² – dla każdej kolejnej osoby.”,

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

„2a. Rada gminy może w uchwale, o której mowa w ust. 1 pkt 1, określić odległość, o której mowa w art. 2 w ust. 1 w pkt 5b.”,

c) w ust. 3:

– pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i w najem socjalny

lokalu, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu;”,

– pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu;”,

– pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej;”,

– po pkt 6 dodaje się pkt 6a i 6b w brzmieniu:

„6a) warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności;

6b) zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b.”,

– uchyla się pkt 7,

d) po ust. 3a dodaje się ust. 3b i 3c w brzmieniu:

„3b. Rada gminy może w uchwale, o której mowa w ust. 1 pkt 2, określić kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² odmiennie od kryteriów wynajmowania innych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

3c. Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², o których mowa w ust. 3b, stosuje się, jeżeli lokalu nie można wynająć w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób, których wnioski o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy został przyjęty do realizacji.”,

e) po ust. 4 dodaje się ust. 4a w brzmieniu:

„4a. W przypadku gdy powierzchnia użytkowa lokalu przekracza ustalenia zawarte w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, o których mowa w ust. 2 pkt 8 lit. c, wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, pod warunkiem jednoczesnego przedstawienia

pisemnej oferty zawarcia umowy najmu innego lokalu, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny. Gmina może określić w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy termin wypowiedzenia dłuższy niż 6 miesięcy. Koszty przeprowadzki do zaoferowanego lokalu pokrywa gmina.”;

16) po art. 21 dodaje się art. 21a–21c w brzmieniu:

„Art. 21a. W przypadku przekroczenia normy powierzchni użytkowej lokalu, o której mowa w art. 21 ust. 2 pkt 8 lit. c, inne jednostki samorządu terytorialnego mogą wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, pod warunkiem jednoczesnego przedstawienia pisemnej oferty zawarcia umowy najmu innego lokalu, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny. Koszty przeprowadzki do zaoferowanego lokalu pokrywa właściciel.

Art. 21b. 1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu i najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy składa deklarację o dochodach gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego. W deklaracji o dochodach gospodarstwa domowego oraz oświadczeniu o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów.

2. Deklarację o dochodach gospodarstwa domowego składa się zgodnie z wzorem określonym w przepisach wydanych na podstawie art. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

3. Oświadczenie o stanie majątkowym składa się zgodnie z wzorem określonym w przepisach wydanych na podstawie art. 7 ust. 15 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

4. Na żądanie gminy najemca lub osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu i najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy ma obowiązek złożenia oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości. W oświadczeniu zamieszcza się klauzulę w brzmieniu: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej na podstawie art. 233 § 6 w związku z art. 233 § 1 Kodeksu karnego za złożenie

falszywego oświadczenia”. Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.

5. Deklarację, o której mowa w ust. 1, oraz oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 i 4, składa się pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.

6. Gmina odmawia zawarcia umowy najmu lub podnajmu lokalu i najmu socjalnego lokalu w przypadku niezłożenia deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, o którym mowa w ust. 4, lub jeżeli występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wskazanymi w złożonej deklaracji a wykazanym w oświadczeniu majątkowym stanem majątkowym członków gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o najem.

Art. 21c. 1. Gmina nie częściej niż co 2,5 roku weryfikuje spełnianie przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu, kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu.

2. Na pisemne żądanie gminy najemca jest obowiązany do złożenia w terminie 1 miesiąca od dnia otrzymania żądania gminy deklaracji o dochodach gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji. W deklaracji o dochodach gospodarstwa domowego uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu jej składania. Deklarację składa się zgodnie z wzorem określonym w przepisach wydanych na podstawie art. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych. W przypadku niezłożenia deklaracji gmina może wypowiedzieć umowę najmu nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

3. Deklarację, o której mowa w ust. 2, składa się pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.

4. Jeżeli średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego najemcy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji jest wyższy niż kryteria zawarte w uchwale rady gminy, o której mowa w art. 21 ust. 1 pkt 2, dotyczące wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas oznaczony, czynsz podwyższa się o kwotę tej nadwyżki wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego. Czynsz po

podwyższeniu o kwotę nadwyżki nie może przekroczyć czynszu, jaki mógłby otrzymać z tytułu najmu właściciel takiego lokalu mieszkalnego, gdyby lokal ten nie wchodził w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

5. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu, o którym mowa w ust. 4, wynosi 3 miesiące. Wypowiedzenie wysokości czynszu powinno być dokonane w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

6. W przypadku gdy podwyżka czynszu, o której mowa w ust. 4, przekracza 50% dotychczasowego czynszu, najemca, przez pierwsze 6 miesięcy obowiązywania podwyżki, wnosi czynsz w wysokości odpowiadającej 150% dotychczasowego czynszu.

7. Jeżeli w okresie obowiązywania czynszu ustalonego na podstawie ust. 4 dochody najemcy ulegną obniżeniu, najemca może, nie wcześniej niż po upływie 6 miesięcy od ostatniej podwyżki, wystąpić do właściciela z wnioskiem o ponowne ustalenie wysokości czynszu stosownie do aktualnie osiągniętych dochodów. Do wniosku najemca dołącza deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, o której mowa w ust. 2. Do obliczenia nowej wysokości czynszu ust. 4 stosuje się odpowiednio.

8. Obniżona stawka czynszu, o której mowa w ust. 7, obowiązuje od początku miesiąca następującego po dniu jej ustalenia.

9. W ciągu 2 miesięcy od dnia wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 4, najemca może:

- 1) odmówić na piśmie przyjęcia podwyżki ze skutkiem rozwiązania umowy najmu, z upływem okresu wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 5 albo
- 2) zakwestionować podwyżkę, o której mowa w ust. 4, wnosząc do sądu pozew o ustalenie, że podwyżka jest niezasadna albo jest zasadna, lecz w innej wysokości; udowodnienie zasadności podwyżki ciąży na właścicielu.

10. W przypadku:

- 1) określonym w ust. 9 w pkt 1 najemca jest obowiązany uiszczać czynsz w dotychczasowej wysokości do dnia rozwiązania umowy najmu;
- 2) określonym w ust. 9 w pkt 2 najemca jest obowiązany uiszczać czynsz w dotychczasowej wysokości do dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu kończącego postępowanie w sprawie, z zastrzeżeniem ust. 11;

3) gdy najemca nie skorzysta z prawa przysługującego mu na podstawie ust. 9, wówczas od upływu terminu wypowiedzenia jest obowiązany uiszczać czynsz w wysokości wynikającej z wypowiedzenia, z zastrzeżeniem ust. 6.

11. W przypadku uznania przez sąd podwyżki wysokości czynszu za zasadną, choćby w innej wysokości niż wynikająca z wypowiedzenia, obowiązkiem najemcy jest zapłata kwoty odpowiadającej różnicy między podwyższonym a dotychczasowym czynszem, za okres od upływu terminu wypowiedzenia, z zastrzeżeniem ust. 6.”;

17) tytuł rozdziału 4 otrzymuje brzmienie:

„Rozdział 4

Najem socjalny lokalu”;

18) art. 22 i art. 23 otrzymują brzmienie:

„Art. 22. Umową najmu socjalnego lokalu jest umowa najmu lokalu nadającego się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.

Art. 23. 1. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony.

2. Umowa najmu socjalnego lokalu, z zastrzeżeniem art. 14 ust. 1, może być zawarta z osobą, która nie ma tytułu prawnego do lokalu i której dochody gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej w uchwale rady gminy podjętej na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2, z zastrzeżeniem art. 21b.

3. Umowę najmu socjalnego lokalu można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy. W razie wzrostu dochodów gospodarstwa domowego najemcy ponad wysokość określoną w uchwale rady gminy uzasadniającą zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu od dnia ustania najmu do czasu opróżnienia takiego lokalu, stosuje się przepisy art. 18 ust. 1 i 2.

4. Stawka czynszu w przypadku najmu socjalnego lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.”;

19) uchyla się art. 24;

20) art. 25 otrzymuje brzmienie:

„Art. 25. Gmina może wypowiedzieć umowę najmu socjalnego lokalu bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu i może używać tego lokalu.”;

21) art. 25c otrzymuje brzmienie:

„Art. 25c. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się z osobą, wobec której wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do najmu socjalnego lokalu lub lokalu zamiennego, z zastrzeżeniem art. 25d.”.

Art. 3. W ustawie z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1822, z późn. zm.⁶⁾) w art. 1046 § 4 otrzymuje brzmienie:

„§ 4. Wykonując obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika na podstawie tytułu wykonawczego, z którego nie wynika prawo dłużnika do najmu socjalnego lokalu lub lokalu zamiennego, komornik usunie dłużnika do innego lokalu lub pomieszczenia, do którego dłużnikowi przysługuje tytuł prawny i w którym może on zamieszkać. Jeżeli dłużnikowi nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu lub pomieszczenia, w którym może zamieszkać, komornik wstrzyma się z dokonaniem czynności do czasu, gdy gmina właściwa ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu, na wniosek komornika, wskaże dłużnikowi tymczasowe pomieszczenie.”.

Art. 4. W ustawie z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2016 r. poz. 207, 1948, 2003 i 2138 oraz z 2017 r. poz. 624) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 29b ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Jeżeli osobie uprawnionej do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na mocy wyroku sądowego gmina nie dostarczyła lokalu, Agencji przysługuje roszczenie o odszkodowanie od gminy na podstawie art. 417 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny.”;

⁶⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 1823, 1860, 1948, 2138, 2199, 2260 i 2261, z 2017 r. poz. 67, 85, 187, 768, 933, 1133, 1136, 1452, 1475 i 1596, 1727, 1883, 2180, 2245 i 2491 oraz z 2018 r. poz. 5.

2) w art. 45 w ust. 3 w części wspólnej zdanie drugie otrzymuje brzmienie:

„W takim przypadku dyrektor oddziału regionalnego kieruje do sądu powszechnego pozew o opróżnienie lokalu mieszkalnego, orzeczenie o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, o wezwaniu do udziału w postępowaniu gminy oraz zasądzenie odszkodowania.”.

Art. 5. W ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2017 r. poz. 79 i 1442) w art. 15b po ust. 2 dodaje się ust. 2a i 2b w brzmieniu:

„2a. Finansowanie zwrotne może być udzielone na przedsięwzięcia realizowane przy wykorzystaniu finansowego wsparcia udzielonego gminie albo związkowi międzygminnemu w przypadku, gdy z realizacją przedsięwzięcia było związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2017 r. poz. 1392 oraz z 2018 r. poz. ...), jeżeli łączna kwota środków publicznych przekazanych na realizację tego przedsięwzięcia nie przekracza dopuszczalnej wysokości rekompensaty z tytułu świadczenia usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym obliczanej zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie ust. 5.

2b. W przypadku, o którym mowa w ust. 2a, w zakresie kryteriów przeznaczania i zasad najmu lokali mieszkalnych stosuje się art. 7a–7e ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń.”.

Art. 6. W ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 180) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 2 w ust. 1 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) osobom zajmującym lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, oczekującym na przysługujący im lokal zamienny albo najem socjalny lokalu.”;

2) w art. 9 w ust. 2 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) szczegółowe rodzaje wydatków w gospodarstwach domowych: najemców, członków spółdzielni mieszkaniowych, właścicieli domów jednorodzinnych,

właścicieli budynków i lokali mieszkalnych, osób zajmujących lokal mieszkalny bez tytułu prawnego i oczekujących na przysługujący im lokal zamienny lub najem socjalny lokalu oraz najemców i podnajemców opłacających czynsz wolny;”.

Art. 7. W ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. z 2017 r. poz. 650 i 1529) w art. 5 w ust. 3 pkt 1b otrzymuje brzmienie:

„1b) finansowe wsparcie udzielone na podstawie ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2017 r. poz. 1392 oraz z 2018 r. poz. ...);”.

Art. 8. W ustawie z dnia 16 września 2011 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi (Dz. U. z 2016 r. poz. 825 oraz z 2017 r. poz. 1566) w art. 28 wprowadza się następujące zmiany:

- 1) uchyla się ust. 1;
- 2) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. W przypadku przedsięwzięć polegających na tworzeniu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, na realizację których w terminie określonym w przepisach wydanych na podstawie art. 1 ust. 2 został złożony wniosek o udzielenie finansowego wsparcia na tworzenie lokali przeznaczonych do wynajęcia osobom, które utraciły lokal lub budynek mieszkalny na skutek powodzi, wysokość finansowego wsparcia, o której mowa w art. 13 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2017 r. poz. 1392 oraz z 2018 r. poz. ...), podwyższa się o 10 punktów procentowych.”;

- 3) po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:

„2a. W przypadku przedsięwzięć, o których mowa w ust. 2, przepisu art. 13 ust. 4 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń, nie stosuje się.”;

- 4) uchyla się ust. 3.

Art. 9. W ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2017 r. poz. 1023, 1529 i 1566) w art. 27 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Przez społeczne budownictwo czynszowe należy rozumieć budownictwo spełniające wymagania, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. 1529 i 2161).”.

Art. 10. W ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. 1529 i 2161) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 5 w ust. 1 pkt 4 i 5 otrzymują brzmienie:

„4) tworzenie warunków ułatwiających powstawanie mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;

5) tworzenie warunków do poprawy funkcjonowania społecznego budownictwa czynszowego rozumianego jako budownictwo mieszkaniowe realizowane przy łącznym spełnieniu następujących warunków:

a) dostęp do lokali mieszkalnych odbywa się na zasadach nierynkowych na podstawie kryteriów określonych przez organy władzy publicznej,

b) na etapie budowy, przebudowy lub użytkowania budynków podmioty realizujące inwestycje korzystają ze wsparcia środkami KZN lub publicznymi,

c) jest realizowane przez podmioty, których głównym celem działania nie jest osiągnięcie zysku;”;

2) w art. 7 po ust. 3 dodaje się ust. 4 i 5 w brzmieniu:

„4. Do lokali mieszkalnych na wynajem utworzonych przez spółkę celową przy udziale finansowego wsparcia na podstawie ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2017 r. poz. 1392 oraz z 2018 r. poz. ...), w zakresie kryteriów przeznaczania i zasad gospodarowania lokalami mieszkalnymi, stosuje się przepisy tej ustawy obowiązujące dla danego typu przedsięwzięcia, na które udzielane jest finansowe wsparcie.

5. W stosunku do lokali mieszkalnych na wynajem wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy utworzonych przez spółkę celową przy udziale finansowego wsparcia, o którym mowa w ust. 4, uprawnienia wynajmującego określone przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów,

mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 oraz z 2017 r. poz. 1442 i 1529) przysługują gminie.”;

3) w art. 49:

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

„d) finansowanie lub współfinansowanie realizacji uzbrojenia technicznego służącego nieruchomościom przeznaczonym na cele mieszkaniowego zasobu gminy lub społecznego budownictwa czynszowego,”

b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Przeznaczając środki KZN na finansowanie lub współfinansowanie realizacji uzbrojenia technicznego służącego nieruchomościom przeznaczonym na cele mieszkaniowego zasobu gminy lub społecznego budownictwa czynszowego, uwzględnia się przyczynienie się tej realizacji do istotnego, na danym obszarze, zwiększenia liczby mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub mieszkań realizowanych w ramach społecznego budownictwa czynszowego lub do istotnego zmniejszenia się liczby mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub mieszkań realizowanych w ramach społecznego budownictwa czynszowego o poziomie wyposażenia nieodpowiadającemu warunkom technicznym dla pomieszczeń mieszkalnych, przyczynienie się do zwiększenia efektywności realizacji programów rewitalizacji w danej gminie, a także występujące na danym obszarze istotne trudności w uzyskaniu mieszkania z mieszkaniowego zasobu gminy, w szczególności sytuację, gdy prognozowany czas oczekiwania na mieszkanie z mieszkaniowego zasobu gminy przekracza 5 lat.”

c) w ust. 4:

– w pkt 1 skreśla się wyrazy „, w tym lokale socjalne”

– pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) w celu finansowania lub współfinansowania realizacji uzbrojenia technicznego, w tym uzbrojenia technicznego służącego nieruchomościom wykorzystywanym na cele mieszkaniowego zasobu gminy lub społecznego budownictwa czynszowego;”

4) w art. 51 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Udzielanie wsparcia finansowego ze środków KZN, w tym wnoszenie mienia Zasobu do spółek, o których mowa w art. 7, możliwe jest, o ile przyczynia się to do

istotnego na danym obszarze zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych obywateli, zwiększenia liczby mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub realizowanych w ramach społecznego budownictwa czynszowego i jest to zgodne z zasadami prawidłowej gospodarki, z zachowaniem szczególnej staranności.”;

5) w art. 52:

a) w ust. 1 w pkt 1 skreśla się wyrazy „, w tym lokale socjalne”,

b) w ust. 9:

– pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) warunki wykorzystania nieruchomości, w tym procentowy udział powierzchni użytkowej mieszkań na wynajem w całkowitej powierzchni użytkowej w budynkach objętych inwestycją mieszkaniową oraz liczbę i powierzchnię mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;”;

6) w rozdziale 7 dodaje się art. 72a w brzmieniu:

„Art. 72a. Przepisy niniejszego rozdziału oraz przepisy dotyczące operatora mieszkaniowego stosuje się do podmiotu będącego właścicielem mieszkań na wynajem powstałych w efekcie działań spółki celowej, o której mowa w art. 7 ust. 1, wskazanego w umowie spółki, innych niż mieszkania wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz o których mowa w art. 7 ust. 4.”.

Art. 11. 1. Do lokali mieszkalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, utworzonych w wyniku przedsięwzięć realizowanych przy udziale finansowego wsparcia na podstawie wniosków o udzielenie finansowego wsparcia złożonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym.

2. W przypadku przedsięwzięć, o których mowa w ust. 1, realizowanych na podstawie:

1) art. 5 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym – gmina albo związek międzygminny nie mają obowiązku podnajmowania lokali, o których mowa w art. 5 ust. 3 pkt 1 lit. b ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu dotychczasowym, osobom spełniającym warunki otrzymania lokalu socjalnego, oraz nie mają obowiązku pobierania opłat z tytułu używania tych lokali w wysokości, w jakiej opłaty te ponoszą najemcy lokali socjalnych w gminie, na terenie której położony jest wynajmowany lokal;

2) art. 6a ust. 1 i 2 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym – inwestor nie ma obowiązku:

- a) powiększania zasobu lokali socjalnych lub mieszkań chronionych o lokale w liczbie co najmniej równej liczbie lokali utworzonych zgodnie z art. 6 ust. 1 i 2 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym, lub o lokale o łącznej powierzchni użytkowej co najmniej równej łącznej powierzchni użytkowej lokali utworzonych zgodnie z art. 6 ust. 1 i 2 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym,
- b) przedkładania Bankowi Gospodarstwa Krajowego oświadczenia potwierdzającego wydzielenie przez gminę, zgodnie z art. 6a ust. 4 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym, z mieszkaniowego zasobu gminy części lokali z przeznaczeniem na lokale socjalne albo mieszkania chronione, a także jeżeli lokale te były zamieszkane, przedkładania Bankowi oświadczenia o ustaniu, od dnia wydzielenia tych lokali, dotychczasowego stosunku najmu i opróżnienia lokali.

3. Do lokali mieszkalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, o których mowa w ust. 1, stosuje się przepisy art. 21 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

4. Do lokali mieszkalnych lub mieszkań chronionych powstałych zgodnie z art. 6a ust. 4 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym, nie stosuje się art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

5. Do wniosków o finansowe wsparcie złożonych przed dniem wejścia w życie przepisów niniejszej ustawy, stosuje się przepisy wydane na podstawie art. 19 i art. 20 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym.

Art. 12. 1. Do czasu wejścia w życie przepisów wydanych na podstawie art. 14a ustawy zmienianej w art. 1 kwotę przeznaczoną na udzielanie finansowego wsparcia określa plan finansowy Funduszu Dopłat na dany rok, o którym mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. z 2017 r. poz. 650 i 1529).

2. Wnioski o udzielenie finansowego wsparcia są przyjmowane przez Bank Gospodarstwa Krajowego dwa razy w roku kalendarzowym, w pierwszym i drugim półroczu. Z kwoty, o której mowa w ust. 1, wyodrębnia się dwie równe części przeznaczone na udzielanie finansowego wsparcia w każdym półroczu tego roku.

3. W ramach środków przeznaczonych na udzielanie finansowego wsparcia w danym półroczu Bank Gospodarstwa Krajowego, w uzgodnieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, określa pule przeznaczone na udzielanie finansowego wsparcia na realizację przedsięwzięć, o których mowa w:

- 1) art. 3 w ust. 1 w pkt 5 i 6 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, jeżeli ich przedmiotem są mieszkania stanowiące przed dniem 7 lutego 2001 r. własność przedsiębiorstw państwowych i spółek handlowych, w których Skarb Państwa był podmiotem dominującym w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1639, z późn. zm.⁷⁾), a lokatorami tych mieszkań są osoby wskazane w art. 3 ust. 3 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą;
- 2) art. 3, z wyłączeniem przedsięwzięć, o których mowa w pkt 1, i art. 5 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą;
- 3) art. 4 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

4. Udział każdej z pul, o których mowa w ust. 3, w ogólnej kwocie środków przeznaczonych na udzielanie finansowego wsparcia w danym półroczu, nie może być niższy niż 10% tych środków.

5. Jeżeli ze złożonych wniosków wynika, że zapotrzebowanie na wsparcie jednego z typów przedsięwzięć, o których mowa w ust. 3, jest niższe od puli przeznaczonej na ten typ przedsięwzięć, a pula przeznaczona na inny typ przedsięwzięć nie pokrywa zapotrzebowania, środki przewyższające zapotrzebowanie na wsparcie jednego z typów przedsięwzięć przeznacza się na wsparcie typu przedsięwzięć, w którym występuje niedobór środków w stosunku do zapotrzebowania.

6. Jeżeli w przypadku, o którym mowa w ust. 5, dwie pozostałe pule nie pokrywają wynikającego z wniosków zapotrzebowania na wsparcie związanych z nimi przedsięwzięć, środki przewyższające zapotrzebowanie na wsparcie jednego z typów przedsięwzięć przeznacza się na wsparcie pozostałych typów przedsięwzięć, w wysokości proporcjonalnej do udziału poszczególnych pul w całkowitej kwocie środków dostępnych na udzielenie finansowego wsparcia w danym półroczu.

⁷⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 r. poz. 452, 724, 791 i 1089.

7. W przypadku gdy zapotrzebowanie na finansowe wsparcie wynikające ze wszystkich wniosków złożonych w pierwszym półroczu danego roku jest niższe od kwoty przeznaczonej na finansowe wsparcie w tym półroczu, pozostałe środki zwiększają kwotę przeznaczoną na finansowe wsparcie w drugim półroczu tego roku.

8. Zapotrzebowanie, o którym mowa w ust. 7, ustala się na podstawie wniosków złożonych zgodnie z wymogami określonymi w przepisach wydanych na podstawie art. 19 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

9. Bank Gospodarstwa Krajowego publikuje w Biuletynie Informacji Publicznej wysokość kwoty przeznaczonej na udzielenie finansowego wsparcia na dany rok, wysokość pul przeznaczonych na realizację poszczególnych typów przedsięwzięć w pierwszym i drugim półroczu danego roku, a także zmiany wysokości tej kwoty i tych pul.

10. Jeżeli w danym półroczu wynikające z wniosków zapotrzebowanie na finansowe wsparcie w ramach którejkolwiek z pul przekracza wysokość środków ustalonych zgodnie z ust. 1–9, Bank Gospodarstwa Krajowego dokonuje wyboru przedsięwzięć dla tej puli poprzez przyznanie punktów zgodnie z tymczasowymi kryteriami oceny wniosku o udzielenie finansowego wsparcia określonymi w załącznikach nr 1–3 do niniejszej ustawy.

11. Liczbę punktów, o których mowa w ust. 10, określa się z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.

12. W przypadku uzyskania przez wnioski takiej samej liczby punktów o pierwszeństwie w dostępie do wsparcia przesądza kolejno:

- 1) większa liczba tworzonych w ramach przedsięwzięcia objętego wnioskiem mieszkań chronionych lub lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 2) kryterium oceny wniosków „Liczba osób w noclegowni” lub „Liczba osób w domu dla bezdomnych” w ramach przedsięwzięcia objętego wnioskiem;
- 3) objęcie przedsięwzięcia gminnym programem rewitalizacji zgodnie z ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2017 r. poz. 1023, 1529 i 1566 oraz z 2018 r. poz. ...).

Art. 13. W przypadku lokali mieszkalnych, noclegowni i domów dla bezdomnych utworzonych na podstawie ustawy z dnia 29 kwietnia 2004 r. o finansowym wsparciu tworzenia w latach 2004–2006 lokali socjalnych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz. U. poz. 1533 oraz z 2005 r. poz. 1241), stosuje się art. 21 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, z tym że termin, o którym mowa w art. 21 ust. 6 tej ustawy, wynosi 5 lat.

Art. 14. 1. Maksymalny limit wydatków budżetu państwa, do wysokości których może zostać zasilony Fundusz Dopłat z przeznaczeniem na wypłaty finansowego wsparcia, o którym mowa w ustawie zmienianej w art. 1, wynosi w okresie do 2025 r. łącznie 6 210 mln zł, a w poszczególnych latach nie może przekroczyć kwoty:

- 1) w 2018 r. – 210 mln zł;
- 2) w 2019 r. – 500 mln zł;
- 3) w 2020 r. – 500 mln zł;
- 4) w 2021 r. – 1 000 mln zł;
- 5) w 2022 r. – 1 000 mln zł;
- 6) w 2023 r. – 1 000 mln zł;
- 7) w 2024 r. – 1 000 mln zł;
- 8) w 2025 r. – 1 000 mln zł.

2. W budżecie państwa, począwszy od 2019 roku, tworzy się rezerwę celową na zasilenie Funduszu Dopłat, z przeznaczeniem na sfinansowanie wypłat finansowego wsparcia.

3. W przypadku gdy łączna kwota finansowego wsparcia wynikająca z umów, o których mowa w art. 12 ust. 1 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, zawartych na podstawie wniosków złożonych do Banku Gospodarstwa Krajowego począwszy od dnia 1 marca 2018 r., osiągnie kwotę 6 210 mln zł, Bank Gospodarstwa Krajowego ogłasza w Biuletynie Informacji Publicznej informację o wstrzymaniu przyjmowania wniosków o finansowe wsparcie.

4. W przypadku gdy łączna kwota finansowego wsparcia, wynikająca z zawartych umów, o których mowa w art. 12 ust. 1 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, z przewidywanym terminem wypłaty wsparcia z Funduszu Dopłat przypadającym w danym roku, osiągnie równowartość kwoty limitu środków określonego dla tego roku zgodnie z ust. 1, Bank Gospodarstwa Krajowego ogłasza w Biuletynie Informacji Publicznej informację o osiągnięciu kwoty limitu środków przypadających na dany rok i wstrzymuje przyjmowanie wniosków o finansowe wsparcie.

5. Informacje, o których mowa w ust. 3 i 4, Bank Gospodarstwa Krajowego przekazuje do ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

6. W przypadku, o którym mowa w ust. 4, zawieranie przez Bank Gospodarstwa Krajowego kolejnych umów, o których mowa w art. 12 ust. 1 ustawy zmienianej w art. 1

w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, z przewidywanym terminem wypłaty finansowego wsparcia dotyczącym tego roku, może nastąpić wyłącznie w przypadku zwolnienia się środków Funduszu Dopłat przeznaczonych na udzielanie finansowego wsparcia w ramach limitu roku, do którego odnosiło się ogłoszenie Banku Gospodarstwa Krajowego. Po wystąpieniu sytuacji wskazanej w zdaniu pierwszym, Bank Gospodarstwa Krajowego zawiera umowy w kolejności uwzględniającej terminy zarejestrowania przez Bank Gospodarstwa Krajowego kompletnych wniosków o finansowe wsparcie wyłącznie do wysokości zwolnionych środków z Funduszu Dopłat.

7. W przypadku braku możliwości wypłaty finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat w planowanym terminie określonym w umowie, o której mowa w art. 12 ust. 1 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, z przyczyn niezależnych od beneficjenta wsparcia, Bank Gospodarstwa Krajowego może, na uzasadniony wniosek beneficjenta wsparcia, dokonać wypłaty finansowego wsparcia w IV kwartale roku, który został wskazany w umowie o finansowym wsparciu jako przewidywany rok wypłaty, pod warunkiem zaangażowania środków własnych beneficjenta wsparcia co najmniej na poziomie 20% przewidywanych kosztów przedsięwzięcia.

Art. 15. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, w terminie do dnia 31 marca 2024 r., przedstawi Radzie Ministrów informację o realizacji celów ustawy zmienianej w art. 1, wraz z oceną realizacji i rekomendacjami w zakresie kontynuacji rozwiązań określonych w tej ustawie.

Art. 16. 1. Umowy najmu lokali socjalnych zawarte przed dniem wejścia w życie art. 2 niniejszej ustawy zachowują ważność na okres, na jaki zostały zawarte.

2. Do umów, o których mowa w ust. 1, stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 2 w brzmieniu dotychczasowym.

3. Do osób, które zawarły umowy, o których mowa w ust. 1, oraz osób, o których mowa w art. 18 ust. 3 ustawy zmienianej w art. 2 w brzmieniu dotychczasowym, stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 6 niniejszej ustawy w brzmieniu dotychczasowym.

Art. 17. 1. Umowy o odpłatne używanie lokalu wchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego zawarte przed dniem wejścia w życie art. 2 niniejszej ustawy zachowują ważność na okres, na jaki zostały zawarte.

2. Do umów o odpłatne używanie lokali wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego zawartych przed dniem wejścia w życie art. 2 niniejszej ustawy,

z wyłączeniem umów najmu lokali socjalnych zawartych przed dniem wejścia w życie art. 2 niniejszej ustawy, stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 2 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, z wyłączeniem art. 21c tej ustawy, który ma zastosowanie wyłącznie do umów zawieranych po dniu wejścia w życie art. 2 niniejszej ustawy.

3. Do umów, o których mowa w ust. 1, dotyczących lokali, które po dniu wejścia w życie art. 2 niniejszej ustawy zostały wyłączone z publicznego zasobu mieszkaniowego, stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 2 dotyczące publicznego zasobu mieszkaniowego w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

4. Do umów, o których mowa w ust. 1, dotyczących lokali, które pod dniem wejścia w życie art. 2 niniejszej ustawy zostały wyłączone z mieszkaniowego zasobu gminy, stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 2 dotyczące mieszkaniowego zasobu gminy w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Art. 18. Uchwały, o których mowa w art. 21 ustawy zmienianej w art. 2 w brzmieniu dotychczasowym podjęte przed dniem wejścia w życie art. 2 niniejszej ustawy, zachowują ważność i mogą być zmieniane, jednakże nie dłużej niż przez 24 miesiące od dnia wejścia w życie art. 2 niniejszej ustawy.

Art. 19. W celu realizacji orzeczeń sądowych przyznających uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego wydanych przed dniem wejścia w życie art. 2 i art. 4 niniejszej ustawy stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 2 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Art. 20. 1. Do postępowań sądowych o opróżnienie lokalu wszczętych, a niezakończonych przed dniem wejścia w życie art. 2 niniejszej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe.

2. Do postępowań sądowych wszczętych, a niezakończonych, na podstawie pozwu, o którym mowa w art. 45 ust. 3 ustawy zmienianej w art. 4 niniejszej ustawy, przed dniem wejścia w życie art. 4 niniejszej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe.

Art. 21. Dotychczasowe przepisy wykonawcze wydane na podstawie art. 9 ustawy zmienianej w art. 6 niniejszej ustawy zachowują moc do dnia wejścia w życie przepisów wykonawczych wydanych na podstawie art. 9 ustawy zmienianej w art. 6 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, jednak nie dłużej niż 36 miesięcy od dnia wejścia w życie art. 6 niniejszej ustawy.

Art. 22. Traci moc ustawa z dnia 29 kwietnia 2004 r. o finansowym wsparciu tworzenia w latach 2004–2006 lokali socjalnych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz. U. poz. 1533 oraz z 2005 r. poz. 1241).

Art. 23. Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 marca 2018 r., z wyjątkiem:

- 1) art. 1 pkt 17 w zakresie art. 12 ust. 2, oraz pkt 18 i 21, które wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2019 r.;
- 2) art. 2–4 i art. 6, które wchodzi w życie po upływie 12 miesięcy od dnia ogłoszenia.

Załącznik nr 1

**TYMCZASOWE KRYTERIA OCENY WNIOSKU O UDZIELENIE FINANSOWEGO
WSPARCIA NA TWORZENIE LOKALI MIESZKALNYCH NA WYNAJEM, MIESZKAŃ
CHRONIONYCH ORAZ TYMCZASOWYCH POMIESZCZEŃ**

Lp.	Nazwa kryterium	Definicja i norma kryterium	Ocena w punktach
1	2	3	4
1.A.	Koszt realizacji przedsięwzięcia (dla przedsięwzięć zlokalizowanych w powiatach, gdzie wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m ² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ¹⁾ przekracza co najmniej o 20% cenę 1 m ² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ogłaszaną przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na potrzeby obliczania premii gwarancyjnej ²⁾)	Stosunek kosztu przedsięwzięcia w przeliczeniu na 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych lub tymczasowych pomieszczeń objętych przedsięwzięciem wraz z pomieszczeniami przynależnymi do wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m ² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla powiatu, w którym zlokalizowane jest przedsięwzięcie ¹⁾ (x w %; 0 pkt, jeżeli x jest równy bądź większy od 70%).	$\frac{(x-70\%)}{-20\%} * 20 \text{ pkt}$ nie więcej niż 20 pkt
1.B.	Koszt realizacji przedsięwzięcia (dla przedsięwzięć zlokalizowanych w powiatach, gdzie	Stosunek kosztu przedsięwzięcia w przeliczeniu na 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych lub tymczasowych pomieszczeń objętych	$\frac{(x-90\%)}{-20\%} * 20 \text{ pkt}$ nie więcej niż 20 pkt

¹⁾ Ustalany przez wojewodę na okres 6 miesięcy i ogłaszany, w drodze obwieszczenia, w wojewódzkim dzienniku urzędowym – na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 12 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610, z późn. zm.); przyjmuje się wskaźnik ostatnio ogłoszony przed pierwszym dniem okresu składania wniosków, o którym mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 19 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

²⁾ Ogłaszana przez Prezesa GUS w Dzienniku Urzędowym Głównego Urzędu Statystycznego za okresy kwartalne – na podstawie art. 3b ust. 4 ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1779); przyjmuje się cenę ostatnio ogłoszoną przed pierwszym dniem okresu składania wniosków, o którym mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 19 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

	wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m ² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ¹⁾ jest mniejszy od wielkości określonej w lp. 1.A)	przedsięwzięciem wraz z pomieszczeniami przynależnymi do wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m ² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla powiatu, w którym zlokalizowane jest przedsięwzięcie ¹⁾ (x w %; 0 pkt, jeżeli x jest równy bądź większy od 90%).	
2.	Stopa bezrobocia ³⁾	Stopa bezrobocia na obszarze działania powiatowego urzędu pracy właściwego ze względu na lokalizację przedsięwzięcia (x w %). Jeżeli stopa bezrobocia jest równa lub mniejsza od przeciętnej stopy bezrobocia w kraju ³⁾ (y w %), ocena wynosi 0 pkt.	(x - y) * 50 pkt
3.	Intensywność wsparcia finansowego przedsięwzięć	Stosunek oczekiwanego finansowego wsparcia do kosztów przedsięwzięcia (x w %). Jeżeli x jest równy stosunkowi maksymalnego finansowego wsparcia, o jakie może ubiegać się wnioskodawca, do kosztów przedsięwzięcia (y w %), ocena wynosi 0 pkt.	$\frac{x-y}{-20\%} * 20 \text{ pkt}$
4.	Standard powierzchniowy lokali mieszkalnych na wynajem tworzonych w wyniku przedsięwzięcia, z którego realizacją jest związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 3 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą	Przeciętna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych objętych przedsięwzięciem bez pomieszczeń przynależnych (x). Jeżeli przeciętna powierzchnia użytkowa jest mniejsza lub równa 50 m ² , ocena wynosi 0 pkt.	$\frac{(x-50)}{10} * 10 \text{ pkt}$ nie więcej niż 10 pkt
5.	Standard powierzchniowy lokali mieszkalnych lub	Przeciętna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych lub tymczasowych pomieszczeń	$\frac{(x-35)}{10} * 10 \text{ pkt}$

³⁾ Ogłaszana przez Prezesa GUS, w drodze obwieszczenia, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” do dnia 30 września każdego roku według stanu na dzień 30 czerwca danego roku – na podstawie art. 82 ustawy z dnia 20 kwietnia 2004 r. o promocji zatrudnienia i instytucjach rynku pracy (Dz. U. z 2017 r. poz. 1065, z późn. zm.); przyjmuje się stopę ostatnio ogłoszoną przed pierwszym dniem okresu składania wniosków, o którym mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 19 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

	tymczasowych pomieszczeń w pozostałych przypadkach	objętych przedsięwzięciem bez pomieszczeń przynależnych (x). Jeżeli przeciętna powierzchnia użytkowa jest mniejsza lub równa 35 m ² , ocena wynosi 0 pkt.	nie więcej niż 10 pkt
6.	Potrzeby w zakresie lokalu socjalnego, według stanu na pierwszy dzień półrocza, w którym jest składany wniosek ⁴⁾	Relacja (x) sumy: 1) średniej (z ostatnich trzech lat poprzedzających rok złożenia wniosku) liczby prawomocnych wyroków eksmisyjnych z orzeczonym prawem do otrzymania lokalu socjalnego, zgłoszonych przez wierzycieli do realizacji przez gminę, 2) liczby lokali niezbędnych dla osób zamieszkujących w lokalach, które wymagają opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku, według zgłoszonych do gminy wniosków potwierdzonych decyzją organu nadzoru budowlanego, 3) liczby niezrealizowanych wniosków o lokal socjalny lub najem lokalu zamiennego spełniających określone przez radę gminy kryteria – w gminie (lub wszystkich gminach wchodzących w skład związku międzygminnego) do liczby lokali w mieszkaniowym zasobie gminy (lub wszystkich gmin wchodzących w skład związku międzygminnego). ⁵⁾	x * 100 pkt nie więcej niż 20 pkt
7.	Lokalizacja przedsięwzięcia	1) Przedsięwzięcie zlokalizowane jest na terenie miasta powyżej 20 tys. mieszkańców, z wyłączeniem miast wojewódzkich. 2) Przedsięwzięcie zlokalizowane jest na terenie miasta o liczbie mieszkańców 20 tys. i mniej.	10 pkt 5 pkt

⁴⁾ W przypadku wniosków o finansowe wsparcie wyłącznie na tworzenie mieszkań chronionych wnioski te nie są oceniane na podstawie tego kryterium, lecz uzyskują średnią ocen, jaką uzyskały na podstawie tego kryterium wszystkie ocenione wnioski w danym półroczu.

⁵⁾ W przypadku braku lokali mieszkalnych w mieszkaniowym zasobie gminy (lub wszystkich gminach wchodzących w skład związku międzygminnego), dla określenia wartości relacji, o której mowa w lp. 6 w pkt 3, w mianowniku przyjmuje się wartość 1.

**TYMCZASOWE DODATKOWE KRYTERIA OCENY WNIOSKU O UDZIELENIE
FINANSOWEGO WSPARCIA NA TWORZENIE LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD
MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY**

Lp.	Nazwa kryterium	Definicja i norma kryterium	Ocena w punktach
1	2	3	4
1.	Udział lokali mieszkalnych przeznaczonych dla osób, które utraciły lokal lub budynek mieszkalny w wyniku powodzi	Relacja (x) liczby lokali mieszkalnych tworzonych w ramach przedsięwzięcia, przeznaczonych dla osób, które utraciły lokal lub budynek mieszkalny w wyniku powodzi, do liczby wszystkich lokali mieszkalnych tworzonych w ramach przedsięwzięcia.	x * 30 pkt
2.	Rozmiary zniszczeń zasobu mieszkaniowego na terenie gminy w wyniku powodzi	Relacja (x) liczby lokali mieszkalnych uszkodzonych lub zniszczonych w wyniku powodzi na terenie gminy do liczby wszystkich lokali mieszkalnych istniejących na terenie gminy w dniu poprzedzającym wystąpienie powodzi.	x * 100 pkt nie więcej niż 20 pkt

TYMCZASOWE KRYTERIA OCENY WNIOSKÓW O FINANSOWE WSPARCIE NA PRZEDSIĘWZIĘCIA POLEGAJĄCE NA TWORZENIU MIEJSC W NOCLEGOWNIACH, SCHRONISKACH DLA BEZDOMNYCH ORAZ OGRZEWAJNIACH

Lp.	Nazwa kryterium	Definicja i norma kryterium	Ocena w punktach
1	2	3	4
KRYTERIA OGÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIA			
1.A.	Koszt realizacji przedsięwzięcia (dla przedsięwzięć zlokalizowanych w powiatach, w których wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m ² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ¹⁾ przekracza co najmniej o 20% cenę 1 m ² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ogłaszaną przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na potrzeby obliczania premii gwarancyjnej ²⁾)	Stosunek kosztu przedsięwzięcia w przeliczeniu na 1 m ² powierzchni użytkowej noclegowni, schroniska dla bezdomnych lub ogrzewalni do wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m ² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych obowiązującego na terenie powiatu, w którym zlokalizowane jest przedsięwzięcie ¹⁾ . X w % wynosi 0 pkt, jeżeli x jest równy bądź wyższy od 70%.	$\frac{(x - 70\%)}{\dots\dots\dots} * 20 \text{ pkt}$ - 20% nie więcej niż 20 pkt
1.B.	Koszt realizacji przedsięwzięcia (dla przedsięwzięć zlokalizowanych w powiatach, w których wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m ² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ¹⁾ jest niższy od wielkości określonej w lp. 1.A)	Stosunek kosztu przedsięwzięcia w przeliczeniu na 1 m ² powierzchni użytkowej noclegowni, schroniska dla bezdomnych lub ogrzewalni do wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m ² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych obowiązującego na terenie powiatu, w którym zlokalizowane jest przedsięwzięcie ¹⁾ . X w % wynosi 0 pkt, jeżeli x jest równy bądź wyższy od 90%.	$\frac{(x - 90\%)}{\dots\dots\dots} * 20 \text{ pkt}$ - 20% nie więcej niż 20 pkt
2.	Dostosowanie przedsięwzięcia do potrzeb osób niepełnosprawnych	Przedsięwzięcie, o którym mowa w art. 4 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, przewiduje rozwiązania architektoniczne ułatwiające komunikację oraz umożliwiające	Jest – 1 pkt Brak – 0 pkt

		korzystanie z budynku przez osoby niepełnosprawne. ³⁾	
3.A.	Intensywność wsparcia finansowego – dla przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 4 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą	Stosunek oczekiwanego finansowego wsparcia do kosztów przedsięwzięcia (x w %). Jeżeli x jest równy 45%, ocena wynosi 0 pkt.	$(x - 45\%)$ ----- * 20 pkt - 20%
3.B.	Intensywność wsparcia finansowego – dla przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 4 ust. 1 pkt 2–4 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą. Jeżeli x jest równy 55%, ocena wynosi 0 pkt.	Stosunek oczekiwanego finansowego wsparcia do kosztów przedsięwzięcia (x w %).	$(x - 55\%)$ ----- * 20 pkt - 20%
KRYTERIA SPOŁECZNE PRZEDSIĘWZIĘCIA			
1.	Bezdomność w skali lokalnej	Czy w wyniku realizacji przedsięwzięcia będą realizowane indywidualne programy wychodzenia z bezdomności?	Tak – 1 pkt Nie – 0 pkt
2.	Aktywizacja zawodowa osób zagrożonych wykluczeniem społecznym	Czy w wyniku realizacji przedsięwzięcia będzie realizowana jedna z aktywnych form pomocy – program rynku pracy?	Tak – 1 pkt Nie – 0 pkt

¹⁾ Ustalany przez wojewodę na okres 6 miesięcy i ogłaszany, w drodze obwieszczenia, w wojewódzkim dzienniku urzędowym – na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 12 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.); przyjmuje się wskaźnik ostatnio ogłoszony przed pierwszym dniem okresu składania wniosków, o którym mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 19 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

²⁾ Ogłaszana przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Głównego Urzędu Statystycznego za okresy kwartalne – na podstawie art. 3b ust. 4 ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1779); przyjmuje się cenę ostatnio ogłoszoną przed pierwszym dniem okresu składania wniosków, o którym mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 19 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

³⁾ Ocena dotyczy zastosowania rozwiązań architektonicznych ułatwiających komunikację osobom niepełnosprawnym – podjazdy dla wózków inwalidzkich, ciągi komunikacyjne w budynku, winda lub inne rozwiązania oraz umożliwiających korzystanie z pomieszczeń ogólnodostępnych przez osoby niepełnosprawne (m.in. pomieszczeń higieniczno-sanitarnych).

UZASADNIENIE

W dniu 27 września 2016 r. Rada Ministrów przyjęła uchwałę w sprawie przyjęcia Narodowego Programu Mieszkaniowego. Określając pierwszy pakiet głównych działań i instrumentów polityki mieszkaniowej państwa, Narodowy Program Mieszkaniowy koncentruje się na wsparciu mieszkaniowym kierowanym do osób o niskich i przeciętnych dochodach, które dotychczas nie mogły znaleźć dla siebie mieszkania o dostępnym czynszu. Program wskazał cztery główne kierunki, na jakich opierała się będzie realizacja polityki mieszkaniowej:

- mieszkanie dostępne;
- finansowanie stabilne i efektywne;
- warunki zamieszkania: nowoczesne, oszczędne i bezpieczne;
- dobre prawo.

Przedłożony projekt *ustawy 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* jest jedną z podstawowych inicjatyw legislacyjnych rządu, wdrażających Narodowy Program Mieszkaniowy. Inicjatywa legislacyjna kompleksowo odnosi się do tych rozwiązań finansowych i regulacyjnych, które dotyczą rozwoju i funkcjonowania zasobu mieszkań na wynajem o ograniczonym czynszu, będących częścią mieszkaniowego zasobu gminy lub powstających z zaangażowaniem finansowym jednostek samorządu terytorialnego przy wsparciu finansowym budżetu państwa.

Zaproponowane w projekcie ustawy rozwiązania mają charakter komplementarny, obejmując również wszystkie 4 wskazane powyżej kierunki realizacji Narodowego Programu Mieszkaniowego. Omówione szczegółowo w dalszej części uzasadnienia zmiany w obowiązujących aktach prawnych przewidują w zakresie:

- a) poprawy dostępności mieszkań – wprowadzenie zmian w zasadach realizacji programu wsparcia z Funduszu Dopłat w Banku Gospodarstwa Krajowego budownictwa kierowanego do najmniej zamożnych, w tym nowych form wspierających gminy w rozwoju budownictwa społecznego czynszowego (jeden z trzech filarów rządowego programu Mieszkanie+);

- b) stabilności i efektywności finansowania – takie modyfikacje zasad finansowania i aplikowania o środki bezzwrotnego wsparcia z Funduszu Dopłat, które zwiększą efektywność ponoszenia wydatków budżetu państwa przy jednoczesnym zapewnieniu objęcia finansowaniem wszystkich uzasadnionych społecznie, technicznie i finansowo projektów inwestycyjnych;
- c) optymalizacji warunków zamieszkiwania w ujęciu jakościowym – wprowadzenia przepisów mających zapewnić odpowiedni standard mieszkaniowy dotyczący lokali powstających w ramach społecznego budownictwa czynszowego;
- d) dobrego prawa – wprowadzenia takich rozwiązań, które pozwalały będą efektywnie gospodarować przez gminy istniejącym zasobem mieszkaniowym, z uwzględnieniem kierowania mieszkań czynszowych o najniższych czynszach do osób i rodzin wymagających w szczególnym stopniu pomocy mieszkaniowej. W najszerszym zakresie zmiany te obejmą komunalne mieszkania czynszowe budowane dopiero przy wykorzystaniu wsparcia, dotycząc w przypadku zakresu stosowania części rozwiązań nowo zawieranych umów najmu.

Przedłożony projekt ustawy zakłada wprowadzenie zmian do poniższych aktów prawnych:

- I. *Ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych* (Dz. U. z 2017 r. poz. 1392) – wraz ze zmianami towarzyszącymi w:
 - 1) ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2017 r. poz. 79, z późn. zm.);
 - 2) ustawie z dnia 16 września 2011 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi (Dz. U. z 2016 r. poz. 825, z późn. zm.);
 - 3) ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. z 2017 r. poz. 650, z późn. zm.);
- II. *Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610, z późn. zm.) – wraz ze zmianami towarzyszącymi w:
 - 1) ustawie z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1822, z późn. zm.);

- 2) ustawie z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2016 r. poz. 207, z późn. zm.);
- 3) ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 180);
- 4) ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2017 r. poz. 1023, z późn. zm.);
- 5) ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. 1529, z późn. zm.).

SZCZEGÓŁOWE OMÓWIENIE PROJEKTOWANYCH ROZWIĄZAŃ

I. ZMIANY DOTYCZĄCE ZASAD WSPARCIA SAMORZĄDÓW LOKALNYCH W TWORZENIU ZASOBU MIESZKAŃ NA WYNAJEM, W TYM MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

Zaproponowane w projekcie ustawy rozwiązania zmieniające przepisy *ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych*, zwanej dalej „*ustawą o finansowym wsparciu...*”, stanowią po pierwsze odpowiedź na wnioski płynące z dotychczasowej realizacji programu wsparcia budownictwa socjalnego. Projekt ustawy w tym zakresie ma na celu zlikwidować bariery mogące aktualnie ograniczać efektywność wydatkowania środków publicznych oraz racjonalność gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym, a w konsekwencji zaspokajanie podstawowych potrzeb mieszkaniowych osób zagrożonych wykluczeniem społecznym ze względu na niskie dochody lub szczególnie trudną sytuację życiową.

Wśród najistotniejszych proponowanych zmian w tej ustawie należy wskazać propozycje polegające na:

- wprowadzeniu zasady ponoszenia wydatków budżetowych związanych z bezzwrotnym wsparciem, udzielanym na podstawie ustawy w oparciu o Fundusz Dopłat, w okresie powiązany z terminami realizacji przedsięwzięć objętych wsparciem, a nie już przed rozpoczęciem edycji naboru wniosków o finansowe wsparcie;
- likwidacji obowiązku wydzielania tzw. ekwiwalentnego zasobu lokali socjalnych;

- uwzględnieniu zmiany zaproponowanej w nowelizowanej *ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*, która w miejsce wydzielonego zasobu lokali socjalnych wprowadza instytucję najmu socjalnego, oraz
- wydłużeniu okresu realizacji i rozliczenia przedsięwzięć podejmowanych przez organizacje pożytku publicznego;
- dostosowaniu przepisów ustawy do regulacji wprowadzonych ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości.

Projekt nowelizacji określa również szereg nowych rozwiązań mających zapewnić powstanie szerokiej oferty mieszkań społecznego budownictwa czynszowego, kierowanych do gospodarstw domowych, które nie aspirują do własności mieszkaniowej z uwagi na niższe dochody i preferencje mieszkaniowe.

W tym ostatnim kontekście, będącym podstawowym punktem odniesienia dla przedłożonych propozycji zmian ustawowych, w projekcie uwzględniono większość założeń, jakich wprowadzenie na poziomie ustawowym przewidują instrumenty wchodzące w skład II filaru rządowego programu Mieszkanie+, zgodnie z modelem kompleksowego wspierania społecznego budownictwa czynszowego w Narodowym Programie Mieszkaniowym, stanowiącym załącznik do uchwały nr 115/2016 Rady Ministrów z dnia 27 września 2016 r. (pkt IV.1.E, instrumenty 2 i 3 oraz określenie podstaw ustawowych dla realizacji instrumentu 1)¹⁾.

Zgodnie z Narodowym Programem Mieszkaniowym instrumentami komplementarnymi dla programu budowy mieszkań na wynajem, przez operatorów mieszkaniowych, będą instrumenty stanowiące nowy, zintegrowany program społecznego budownictwa czynszowego. W ramach tego działania Narodowy Program Mieszkaniowy przewiduje występowanie trzech instrumentów wsparcia, w formie instrumentu wsparcia budownictwa dla najuboższych, nowego instrumentu bezzwrotnego wsparcia budownictwa na wynajem dla osób o niższych dochodach oraz wsparcia społecznego budownictwa czynszowego w formie finansowania zwrotnego udzielanego od 2015 r.

¹⁾ Pozostały zakres rozwiązań wchodzących w skład II filaru rządowego programu Mieszkanie+, zgodnie z modelem kompleksowego wspierania społecznego budownictwa czynszowego w Narodowym Programie Mieszkaniowym, określa znowelizowana ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, której zmiany weszły w życie w dniu 12 sierpnia 2017 r. (w Narodowym Programie Mieszkaniowym ta propozycja ustawowa dotyczy pkt IV.1.E, instrument 4).

przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków własnych. Dwa pierwsze wspomniane instrumenty będą wdrażane na gruncie przepisów zmienionych niniejszą nowelizacją (jest to uzasadnienie pierwszej propozycji zmiany, dotyczącej tytułu ustawy – zgodnie z propozycją zawartą w **art. 1 pkt 1 projektu**).

W dalszej części uzasadnienia propozycje szczegółowych rozwiązań, jakie formułuje przedłożony projekt nowelizacji w zakresie przepisów nowelizujących *ustawę o finansowym wsparciu...*, scharakteryzowane zostały w ujęciu problemowym.

1) Zmiana procedur przekazywania środków budżetowych z przeznaczeniem na finansowanie programu

Zgodnie z **art. 1 pkt 15–18 oraz art. 14 projektu**, w obszarze modyfikacji procedur udzielania wsparcia w ramach programu realizowanego na podstawie *ustawy o finansowym wsparciu...*, zakłada się powiązanie terminu przekazywania środków budżetowych (coroczne rozliczenie wykorzystujące formę rezerwy celowej), z deklarowanymi przez inwestorów terminami wypłaty finansowego wsparcia, co zapewni realną reakcję na potrzeby inwestycyjne gmin w zakresie budownictwa komunalnego. Zapewniona zostanie możliwość sfinansowania inwestycji mieszkaniowych na poziomie pokrywającym szacowany deficyt lokali komunalnych. W każdej z edycji programu zakwalifikowane do finansowania będą wszystkie poprawne formalnie wnioski złożone przez inwestorów, przy systemowym zapewnieniu, zgodnie z **art. 1 pkt 21 projektu**, optymalizacji inwestycyjnej przedsięwzięcia – zasada będzie miała zastosowanie począwszy od pierwszej edycji programu, w stosunku do której będą stosowane obowiązkowe standardy dotyczące mieszkań budowanych w ramach społecznego budownictwa czynszowego, bazując na programach opartych na bezzwrotnym finansowaniu części kosztów inwestycji (**art. 12 projektu**). Bank Gospodarstwa Krajowego w okresach kwartalnych, w terminie do końca miesiąca następującego po każdym kwartale, będzie informował ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa oraz ministra właściwego do spraw finansów publicznych o finansowym wsparciu udzielonym na podstawie ustawy oraz o finansowym wsparciu możliwym do udzielenia w związku z rozpatrywanymi przez Bank wnioskami o finansowe wsparcie (**art. 1 pkt 17 projektu**, który wprowadza zmianę w art. 12 *ustawy o finansowym wsparciu...*, i **art. 1 pkt 18**, który dodaje nowy

art. 12a). Powyższe rozwiązania zwiększą efektywność wykorzystania środków budżetowych, a tym samym efekty rzeczowe programu.

Mając na uwadze rozwiązania towarzyszące zmianie procedur przekazywania środków budżetowych (opisane w dalszej części planowane wprowadzenie obowiązkowych standardów dotyczących mieszkań budowanych w ramach społecznego budownictwa czynszowego), przejście na finansowanie poprzez rezerwę celową planowane jest począwszy od 2019 r. Do tego czasu program realizowany na podstawie ustawy będzie funkcjonował, w zakresie zasad planowania i realizacji wydatków, na dotychczasowych zasadach (finansowanie na podstawie planu finansowego Funduszu Dopłat, do poziomu wydatków zaplanowanych na ten cel w części 18. budżetu państwa). Po wejściu w życie ww. standardów nastąpi zmiana procedury przekazywania środków zakładająca powiązanie terminu przekazywania środków budżetowych z deklarowanymi przez inwestorów terminami wypłaty finansowego wsparcia. Do tego czasu, zgodnie z art. 12, procedura udzielania finansowego wsparcia odbywać się będzie na zasadach dotychczasowych (tymczasowo zawartych w przepisach przejściowych do projektu).

2) Likwidacja obowiązku wydziałania tzw. ekwiwalentnego zasobu lokali socjalnych

Konsekwencją likwidacji odrębnej funkcjonalnie części mieszkaniowego zasobu gminy, jaką stanowią lokale socjalne, na rzecz określenia w to miejsce nowej kategorii „umów najmu socjalnego lokali mieszkalnych” (zgodnie ze zmianami wprowadzanymi w *ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*, zwanej dalej „*ustawą o ochronie praw lokatorów...*”), będzie umożliwienie gminom, w oparciu o nowelizowaną *ustawę o finansowym wsparciu...*, ubiegania się o uzyskanie finansowego wsparcia na budowę lokali komunalnych bez dotychczasowego warunku wydzielenia z mieszkaniowego zasobu gminy odpowiedniego zasobu lokali socjalnych, z jednoczesną likwidacją możliwości ubiegania się o dofinansowanie budowy lokali socjalnych. Rozwiązanie takie pozwoli na większą elastyczność prowadzenia lokalnej polityki mieszkaniowej przez gminy, przy jednoczesnych korektach przepisów zapewniających społeczne wykorzystanie nowo tworzonych zasobów komunalnych, w tym w szczególności mieszkań dla osób i rodzin najuboższych. Zgodnie z **art. 1 pkt 6 i 11 projektu**, konsekwencją wprowadzonej zmiany jest uchylenie ust. 1 w art. 2 oraz art. 6a *ustawy o finansowym*

wsparciu..., jak również modyfikacja treści części wspólnej w art. 3 ust. 1. Podkreślić należy, że zgodnie z art. 11 ust. 4 projektu ustawy lokale socjalne utworzone jako ekwiwalent (art. 6a ust. 4 *ustawy o finansowym wsparciu...*) zwolnione zostały z reżimu art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy w nowym brzmieniu.

3) Konsekwencje zmiany definicji mieszkaniowego zasobu gminy, wprowadzanej nowelizacją ustawy o ochronie praw lokatorów...

W związku ze zmianą definicji mieszkaniowego zasobu gminy (zgodnie z projektowanym art. 2 ust. 1 pkt 10 *ustawy o ochronie praw lokatorów...*), konieczna jest modyfikacja treści art. 3 *ustawy o finansowym wsparciu...* (**art. 1 pkt 6 projektu**). Zgodnie z nową definicją przez mieszkaniowy zasób gminy należy rozumieć lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność gminy lub jednoosobowych spółek gminy, którym gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych społeczności lokalnej, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów (w przypadku zasobu mieszkaniowego gminy) oraz lokale mieszkalne wskazane w umowie spółki zrealizowane przez spółki celowe, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości, a w przypadku zasobu publicznego innych jednostek samorządu terytorialnego oraz Skarbu Państwa. Powyższa zmiana oznacza, że gmina oraz ww. jednoosobowa spółka gminna i spółka celowa będą mogły ubiegać się o dofinansowanie budowy lokali mieszkalnych zwiększających mieszkaniowy zasób gminy, co znalazło odzwierciedlenie w treści art. 3 *ustawy o finansowym wsparciu...* Przyjęte rozwiązanie ma przyczynić się do ułatwienia wykonywania przez gminę powierzonych jej zadań. Zakres definicji mieszkaniowego zasobu gminy wyklucza możliwość uwzględnienia jako beneficjenta wsparcia jednoosobowej spółki gminnej działającej w formie towarzystwa budownictwa społecznego, gdyż spółki te nie mogą tworzyć mieszkaniowego zasobu gminy. Gminy będą jednak mogły ubiegać się o środki na udział w inwestycji realizowanej przez spółkę gminną, polegającej na budowie lokali, które będą wynajmowane na zasadach określonych dla mieszkaniowego zasobu gminy (szczegółowe informacje w pkt 8 tej części).

Analogicznie do art. 3 w art. 4 i w art. 6 (**art. 1 pkt 7 i 10 projektu**) jako beneficjenta wsparcia wymieniono także jednoosobowe spółki gminne, którym gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyłączeniem towarzystw budownictwa społecznego, w celu ułatwienia wykonywania przez gminę powierzonych jej zadań.

4) Doprecyzowanie potwierdzające możliwość ubiegania się o finansowe wsparcie na realizację przedsięwzięcia polegającego na remoncie lub przebudowie lokali, które ze względu na zły stan techniczny zostały wyłączone z użytkowania

Obecne brzmienie przepisów dopuszcza finansowanie przedsięwzięć polegających na remoncie lub przebudowie budynków, w wyniku których powstaną lokale socjalne. Dotyczą zatem sytuacji, w której zostaje zwiększony mieszkaniowy zasób gminy. W związku z licznymi wątpliwościami interpretacyjnymi, projekt nowelizacji w **art. 1 pkt 6** zakłada wprowadzenie przepisu uwzględniającego fakt, że finansowym wsparciem z Funduszu Dopłat mogą być również objęte przedsięwzięcia polegające na remoncie lub przebudowie budynku mieszkalnego będącego własnością gminy lub części tego budynku, jeżeli budynek lub jego część ze względu na zły stan techniczny zostały wyłączone z użytkowania na podstawie art. 68 lub zakazano jego użytkowania na podstawie art. 66 ust. 2 *ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane*. Powyższe rozwiązanie nie zmienia głównego celu programu wsparcia budownictwa socjalnego, jakim jest dofinansowywanie przedsięwzięć, w wyniku których zostanie powiększony mieszkaniowy zasób gminy (dodanie w art. 3 ust. 1 *ustawy o finansowym wsparciu...* pkt 3).

5) Umożliwienie gminie realizacji przedsięwzięcia polegającego na kupnie udziału w budynku mieszkalnym

Obecne przepisy ustawy dają możliwość ubiegania się o finansowe wsparcie na przedsięwzięcia polegające na kupnie lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego oraz kupnie lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego połączonego z remontem tych lokali lub budynku. Z dotychczasowej praktyki programu wynika jednak, że obecne brzmienie przepisu uniemożliwia ubieganie się o finansowe wsparcie na zakup niewyodrębnionych z nieruchomości budynkowej lokali. Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom beneficjentów programu, ustawa zakłada wprowadzenie możliwości

nabywania również udziału we własności budynku mieszkalnego (**art. 1 pkt 6 projektu** w zakresie zmiany w art. 3 ust. 1 pkt 5 i 6 *ustawy o finansowym wsparciu...*).

6) Objęcie programem wsparcia przedsięwzięć polegających na tworzeniu tymczasowych pomieszczeń

Zgodnie z **art. 1 pkt 6 projektu**, w zakresie art. 3 ust. 2 *ustawy o finansowym wsparciu...*, zakłada się rozszerzenie katalogu inwestycji realizowanych przy pomocy finansowej z budżetu państwa o przedsięwzięcia polegające na zmianie sposobu użytkowania budynku niemieszkalnego połączonej z jego remontem, w wyniku której powstaną tymczasowe pomieszczenia. Obecnie przepisy *ustawy o ochronie praw lokatorów...* nakładają na gminę obowiązek tworzenia zasobu tymczasowych pomieszczeń, które przeznaczają się na wynajem w przypadku realizacji wyroku orzekającego eksmisję z lokalu, a dłużnikowi nie zostało przyznane przez sąd prawo do lokalu socjalnego. Brak środków finansowych był wskazywany przez gminy jako jedna z podstawowych barier w realizacji tego typu zamierzeń inwestycyjnych.

7) Rozszerzenie katalogu przedsięwzięć objętych finansowym wsparciem o przedsięwzięcia polegające na remoncie lub przebudowie istniejących już noclegowni i schronisk dla bezdomnych oraz o przedsięwzięcia, w wyniku których powstaną ogrzewalnie

Nowelizacja *ustawy o pomocy społecznej z dnia 5 sierpnia 2015 r.* wprowadziła szereg zmian dotyczących placówek noclegowych dla osób bezdomnych. Zgodnie z nowym brzmieniem *ustawy* tymczasowe schronienie może zostać udzielone osobom bezdomnym poprzez 3 kategorie placówek dla osób bezdomnych, tj. noclegownię, schronisko dla bezdomnych i ogrzewalnię. Z treści *ustawy o pomocy społecznej* usunięto termin „dom dla bezdomnych”, zastępując go terminem „schronisko dla bezdomnych”, oraz wprowadzono nową placówkę: „ogrzewalnię”. Projekt ustawy uwzględnia zmianę ww. terminów (**art. 1 pkt 4, 7, 22 i 28 projektu** przewidują odpowiednio zmiany w art. 2 pkt 3 i 3a, art. 4, art. 15, art. 21 *ustawy o finansowym wsparciu...*). Ponadto, zgodnie z art. 5 *ustawy z dnia 5 sierpnia 2015 r. o zmianie ustawy o pomocy społecznej* (Dz. U. poz. 1310), podmioty prowadzące w dniu wejścia w życie ustawy ogrzewalnie, noclegownie i schroniska dla bezdomnych, niespełniające standardów, o których mowa w art. 48a znowelizowanej *ustawy o pomocy społecznej*,

są obowiązane dostosować do tych standardów ogrzewalnie, noclegownie i schroniska dla bezdomnych do 5 października 2018 r.

Obecne przepisy ustawy dają możliwość ubiegania się o finansowe wsparcie tylko na przedsięwzięcie, w wyniku którego powstanie nowa noclegownia lub schronisko dla bezdomnych lub nastąpi zwiększenie powierzchni użytkowej pomieszczeń mieszkalnych, w tym sypialni, w istniejącej noclegowni lub domach dla bezdomnych. Zgodnie z **art. 1 pkt 7 projektu**, projektowane rozwiązanie umożliwi zatem wywiązanie się podmiotów prowadzących placówki noclegowe z nałożonego na nie obowiązku (art. 4 ust. 2 *ustawy o finansowym wsparciu...*).

Mając na uwadze fakt, że duża część placówek interwencyjnych funkcjonuje na gruntach dzierżawionych i użyczanych, proponuje się także umożliwienie finansowania przedsięwzięć polegających na remoncie lub przebudowie w celu dostosowania do standardów określonych na podstawie przepisów wykonawczych do *ustawy o pomocy społecznej* (nowy ust. 5 w art. 4 *ustawy o finansowym wsparciu...*).

8) Rozszerzenie o spółki gminne grupy podmiotów, z którymi gmina będzie mogła podjąć współpracę w ramach inwestycji realizowanej na podstawie ustawy o finansowym wsparciu...

Projektowane rozwiązania zakładają również rozszerzenie o spółki gminne grupy podmiotów, z którymi gmina będzie mogła podjąć współpracę w ramach inwestycji realizowanej na podstawie *ustawy o finansowym wsparciu...* – dotychczas taką współpracę gmina mogła podjąć wyłącznie z towarzystwem budownictwa społecznego. Projektowane zmiany dodatkowo zwiększą elastyczność działania gmin w tym zakresie, pozwalając na wykorzystanie – w celu realizacji zadań związanych z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych osób i rodzin najuboższych – potencjału spółek powiązanych kapitałowo, niedziałających jednak w formule tbs (**zgodnie z art. 1 pkt 9 projektu**, dodanie art. 5a ust. 1 do *ustawy o finansowym wsparciu...*).

9) Zmiany w wysokościach finansowego wsparcia

Art. 1 pkt 19 projektu uwzględnia propozycję zmiany wysokości wsparcia. Inwestor będzie mógł się ubiegać dodatkowo o wsparcie w wysokości:

- 45% kosztów przedsięwzięcia polegającego na:
 - remoncie lub przebudowie budynku lub jego części wyłączonej ze względu na

- zły stan techniczny z użytkowania, w wyniku którego powstaną lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy (art. 13 ust. 1 pkt 3 lit. a *ustawy o finansowym wsparciu...*);
- zmianie sposobu użytkowania budynku, w wyniku którego powstaną pomieszczenia tymczasowe (art. 13 ust. 1 pkt 3 lit. a *ustawy o finansowym wsparciu...*);
 - remoncie lub przebudowie istniejącej noclegowni lub schroniska dla bezdomnych (art. 13 ust. 1 pkt 3 lit. b *ustawy o finansowym wsparciu...*);
 - 55% kosztów przedsięwzięcia polegającego na remoncie lub zmianie sposobu użytkowania budynku połączonego z remontem, w wyniku którego powstaną ogrzewalnie (art. 13 ust. 1 pkt 5 *ustawy o finansowym wsparciu...*).

Ponadto proponuje się podniesienie z 30 do 50% kosztów przedsięwzięcia, w przypadku przedsięwzięć polegających na kupnie lub kupnie połączonym z remontem, jeżeli przedmiotem zakupu jest byłe mieszkanie zakładowe lub budynek mieszkalny z byłymi mieszkaniami zakładowymi. Przyjęte rozwiązanie jest odpowiedzią na postulaty, przede wszystkim środowisk samorządowych, zwiększenia udziału wsparcia z budżetu państwa w kosztach inwestycji. Możliwość uzyskania wyższego wsparcia powinna przyczynić się do wzrostu zainteresowania samorządów realizacją tego typu przedsięwzięć, a tym samym do ustabilizowania sytuacji mieszkaniowej najemców byłych mieszkań zakładowych.

Dodatkowo, ze względu na fakt, że działania rewitalizacyjne związane z budową lub modernizacją zasobu mieszkalnego są ważnym aspektem przemiany zarówno obszaru, jak i lokalnej społeczności, projekt nowelizacji zakłada – w przypadku podstawowych przedsięwzięć wynikających z gminnego programu rewitalizacji, o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5 lit. a *ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji* (Dz. U. z 2017 r. poz. 1023, z późn. zm.) – podwyższenie o 5 pkt procentowych wysokości finansowego wsparcia (z wyłączeniem przedsięwzięć realizowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego oraz przedsięwzięć polegających na kupnie lokalu lub budynku mieszkalnego połączonego z remontem, jeżeli przedmiotem zakupu jest byłe mieszkanie zakładowe lub budynek mieszkalny z byłymi mieszkaniami zakładowymi) – art. 13 ust. 4 *ustawy o finansowym wsparciu...*

Ponadto projekt nowelizacji w art. 13 ust. 4 *ustawy o finansowym wsparciu...* przewiduje podwyższenie o 5 pkt procentowych wysokości finansowego wsparcia dla przedsięwzięć realizowanych w zakresie rządowego programu – w ramach których nie mniej niż 5% mieszkań będzie przeznaczonych dla rodzin z dziećmi niepełnosprawnymi. Projektowane przepisy stanowią realizację uchwały nr 160 Rady Ministrów z dnia 20 grudnia 2016 r. w sprawie programu kompleksowego wsparcia dla rodzin „Za życiem”, którego celem jest m.in. zwiększenie dostępności mieszkań dla rodzin wychowujących dzieci niepełnosprawne.

Pozostałe zmiany w tym punkcie mają charakter doprecyzowujący.

10) Zniesienie zakazu łączenia wsparcia w ramach programu ze środków UE

Istotnym rozwiązaniem wychodzącym naprzeciw oczekiwaniom wszystkich beneficjentów programu jest umożliwienie jednoczesnego finansowania tych samych przedsięwzięć ze środków UE oraz udzielanie im wsparcia na podstawie znowelizowanych przepisów ustawy. Zgodnie z projektowanym w **art. 1 pkt 13 projektu** rozwiązaniem, które dotyczy zmiany w art. 7 *ustawy o finansowym wsparciu...*, inwestor będzie mógł skorzystać ze wsparcia w ramach programu, jednak pod warunkiem, że wsparcie nie będzie obejmować tych samych kosztów przedsięwzięcia, które finansowane są już ze środków unijnych.

11) Modyfikacja zasad przyznawania i rozliczenia przedsięwzięć, uwzględniająca uwarunkowania realizacji przedsięwzięć przez organizacje pożytku publicznego

Zgodnie z **art. 1 pkt 25 projektu**, w zakresie treści art. 18 ust. 1 pkt 1 i 2 *ustawy o finansowym wsparciu...*, zakłada się złagodzenie procedur przyznawania i rozliczania wsparcia polegające m.in. na wydłużeniu z 30 do 60 dni terminu rozliczania kosztów przedsięwzięcia. Dodatkowo w przypadku organizacji pożytku publicznego projektowana nowelizacja zakłada wydłużenie z 24 do 36 miesięcy terminu realizacji przedsięwzięcia (**art. 1 pkt 23 lit. b projektu**, który przewiduje dodanie nowego ust. 3a w art. 16). Powyższe rozwiązania dodatkowo mają na celu zwiększenie udziału organizacji pożytku publicznego w realizacji zasobów interwencyjnych (mieszkań chronionych, noclegowni i schronisk dla bezdomnych), przeznaczonych dla najuboższej części społeczności lokalnej. Z uwagi na oparty na wolontariacie charakter

podejmowanej przez organizacje pożytku publicznego działalności, podmioty te, obawiając się, że nie zdążą wypełnić ciężących na nich obowiązków w przewidzianym terminie, rezygnowały z realizacji przedsięwzięć w ramach programu wsparcia budownictwa komunalnego. Dodatkowo w celu zwiększenia zainteresowania organizacji pożytku publicznego realizacją przedsięwzięć polegających na tworzeniu noclegowni i schronisk dla bezdomnych projekt ustawy zakłada umożliwienie wykorzystania przez te podmioty gruntów Skarbu Państwa (analogiczne rozwiązanie funkcjonuje już w przypadku mieszkań chronionych), a także gruntów będących przedmiotem dzierżawy i użyczenia (zgodnie z **art. 1 pkt 7 projektu**, dodanie w art. 4 *ustawy o finansowym wsparciu...* ust. 4 i 5).

12) Zmiana zasad zbycia i zmiany przeznaczenia zasobu utworzonego w oparciu o przepisy ustawy o finansowym wsparciu...

Przepis art. 21 *ustawy o finansowym wsparciu...* zawiera przepisy, które zagwarantować mają przez okres przynajmniej 15 lat niezmiennosc przeznaczenia lokali i pomieszczeń zrealizowanych przy pomocy finansowej państwa udzielanej na utworzenie nowego zasobu lub 10 lat w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 4 ust. 2 *ustawy o finansowym wsparciu...*, polegających na remoncie istniejącego zasobu interwencyjnego. W świetle projektowanych zmian mających na celu poszerzenie katalogu przedsięwzięć objętych finansowym wsparciem na podstawie ustawy, koniecznym było uzupełnienie przepisów o nowe kategorie przedsięwzięć (**art. 1 pkt 28 projektu**).

Ponadto, w konsekwencji likwidacji odrębnej funkcjonalnie części mieszkaniowego zasobu gminy, jaką stanowią lokale socjalne, na rzecz określenia w to miejsce nowej kategorii „umów najmu socjalnego lokali mieszkalnych”, bezprzedmiotowym staje się dotychczasowy przepis art. 21 ust. 5 *ustawy o finansowym wsparciu...*, który dopuszcza po upływie 5 lat od dnia rozliczenia przedsięwzięcia zmianę przeznaczenia lokali socjalnych lub mieszkań chronionych na lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy niestanowiące lokali socjalnych lub mieszkań chronionych. Z tego samego powodu proponuje się usunięcie ust. 6 w art. 21, który dopuszcza w każdym czasie zmianę przeznaczenia lokali socjalnych i mieszkań chronionych na lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy niestanowiące lokali socjalnych lub mieszkań chronionych pod warunkiem utworzenia ekwiwalentu lokali socjalnych.

Projekt ustawy dopuszcza przy tym w każdym czasie zmianę przeznaczenia lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy na mieszkanie chronione lub tymczasowe pomieszczenie, zmianę przeznaczenia mieszkania chronionego na lokal mieszkalny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub tymczasowe pomieszczenie oraz zmianę przeznaczenia tymczasowego pomieszczenia na lokal mieszkalny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub mieszkanie chronione.

Ponadto projektowane rozwiązania dopuszczają w każdym czasie zmianę przeznaczenia noclegowni na schronisko dla bezdomnych lub ogrzewalnię, zmianę przeznaczenia schroniska dla bezdomnych na noclegownię lub ogrzewalnię oraz zmianę ogrzewalni na noclegownię lub schronisko dla bezdomnych.

Cel poprawy dostępności mieszkań na wynajem leży również u podstaw przepisu art. 21 ust. 5 *ustawy o finansowym wsparciu...*, który zakazuje odmiennego gospodarowania lokalami mieszkalnymi powstałymi z udziałem beneficjenta (w ramach nowego grantowego instrumentu, o którym mowa w kolejnym pkt 13, przez określony w ustawie czas). Projektodawca przyjął, że przed upływem 15 lat od dnia przekazania oświadczenia inwestora o kosztach tworzenia przedmiotowych lokali nie można zmienić przeznaczenia tych lokali ani rozwiązać umowy zawartej pomiędzy inwestorem a beneficjentem lub dokonać przeniesienia prawa wskazywania najemców na rzecz podmiotu innego niż gmina lub związek międzygminny. Sankcją za dokonanie wskazanych czynności przed upływem 15 lat od daty przekazania oświadczenia jest obowiązek zwrotu przez podmiot, który dokonał danej czynności, kwoty stanowiącej równowartość finansowego wsparcia wraz z odsetkami (art. 21 ust. 7), jednak materia ta nie stanowi przedmiotu nowej regulacji. Treść tych rozwiązań w aktualnym stanie prawnym jest przedmiotem art. 21 ust. 3 *ustawy o finansowym wsparciu...*, jest znana zarówno Bankowi Gospodarstwa Krajowego, jak i potencjalnym beneficjentom i nie budziła dotychczas wątpliwości i zastrzeżeń. Wskazać należy, że kontrola nad prawidłową realizacją programu pozostaje w gestii Banku Gospodarstwa Krajowego, który w przypadku naruszenia zasad wynikających z ustawy ma prawo od umowy odstąpić i zażądać zwrotu kwoty stanowiącej równowartość finansowego wsparcia wraz z odsetkami. W przypadku stwierdzenia i potwierdzenia przez Bank nieprawidłowości, które mogą stanowić przesłankę do żądania zwrotu udzielonego finansowego wsparcia, Bank wyznacza beneficjentowi 30-dniowy termin na przekazanie do Funduszu Dopląt

nienależnej kwoty wsparcia wraz z odsetkami. Szczegółowa procedura, jaką stosuje Bank w powyższym zakresie, zawarta jest w umowie o udzielenie finansowego wsparcia.

Wyjątek od zasady wyrażonej w art. 21 ust. 1 wprowadza ust. 3, zgodnie z którym jeżeli przedmiotem zakupu jest byłe mieszkanie zakładowe lub budynek z byłymi mieszkaniami zakładowymi, zakaz zbywania lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego gminy nie będzie obowiązywał. Przyjęcie dodatkowych rozwiązań dla byłych mieszkań zakładowych podyktowane jest szczególnym zaangażowaniem ich najemców w powstanie mieszkań zakładowych oraz zmianami ustrojowymi, które uniemożliwiły im uregulowanie sytuacji mieszkaniowej.

13) Wprowadzenie nowego instrumentu finansowego wsparcia dla gmin i związków międzygminnych z przeznaczeniem na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia realizowanego przez inny podmiot, którego celem jest tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem dla gospodarstw domowych o niższych dochodach

Kolejne kluczowe rozwiązanie, wchodzące w zakres przedmiotowej nowelizacji ustawy, stanowi nowy instrument bezzwrotnego finansowego wsparcia, udzielanego na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem, przeznaczonych dla osób o niższych dochodach, tj. takich, które uzyskują dochody zbyt niskie, by zaspokajać potrzeby mieszkaniowe w warunkach komercyjnych i w systemie najmu mieszkań oferowanych na zasadach rynkowych (w tym z opcją dochodzenia do własności), a zarazem zbyt wysokie, by ubiegać się o lokal komunalny. Celem wprowadzenia tego instrumentu jest zatem poprawa dostępności mieszkań dla gospodarstw domowych nieaspirujących do własności mieszkaniowej z uwagi na niższe dochody i preferencje mieszkaniowe, w tym dla mniej zamożnych rodzin lub osób młodych, chcących dopiero założyć rodzinę (mieszkających z rodzicami albo zaspokajających potrzeby mieszkaniowe w trybie niegwarantującym stabilności rodziny) oraz dla osób opuszczających lokale komunalne wskutek działań wynikających z reformy zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Nowy instrument będzie realizowany w oparciu o aktywną rolę państwa i zaangażowanie finansowe jednostek samorządu terytorialnego, a także wykorzystanie dostępnych form prowadzenia działalności budowlanej na rynku mieszkaniowym, mechanizmu realizacji oraz finansowania

(odpowiadających rozwiązaniom dotąd wdrażanym w ramach instrumentu wsparcia budownictwa dla najuboższych), zwiększających podaż mieszkań na wynajem o ograniczonym czynszu. Oparcie realizacji instrumentu na sprawdzonym modelu umożliwi płynne jego wdrożenie oraz efektywne generowanie założonych efektów rzeczowych.

Podstawę instrumentu stanowi bezzwrotne finansowe wsparcie udzielane z Funduszu Dopłat (zasilanego środkami budżetu państwa) gminom i związkom międzygminnym. Zgodnie z **art. 1 pkt 8 projektu**, będzie ono przeznaczane na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia polegającego na udziale gminy lub związku międzygminnego w kosztach tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem przez innego inwestora (art. 5 ust. 1 w zw. z art. 5 ust. 5 *ustawy o finansowym wsparciu...*). Przyjęty model finansowania będzie się zatem opierał na współpracy między samorządem lokalnym odpowiedzialnym za zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych lokalnej wspólnoty a podmiotami zaangażowanymi w rozwój budownictwa czynszowego w danym regionie. Umożliwi to nie tylko bardziej racjonalne i efektywne planowanie i prowadzenie lokalnej polityki mieszkaniowej. Z uwagi na wzmożoną aktywność podmiotów realizujących inwestycje w formule społecznego budownictwa czynszowego na regionalnym rynku mieszkaniowym współpraca między gminami a wspomnianymi podmiotami pozwoli również na bardziej świadome i szybsze reagowanie na lokalne problemy, a tym samym kierowanie wsparcia do osób faktycznie potrzebujących w danym czasie pomocy w zaspokajaniu własnych potrzeb mieszkaniowych.

Mając na względzie cel wprowadzenia nowego instrumentu, przyjęto, że o wsparciu przedsięwzięcia środkami budżetu państwa powinno decydować stosowanie w przyszłości jednolitych zasad i warunków najmu lokali mieszkalnych powstałych z udziałem gminy lub związku międzygminnego, nie zaś forma organizacyjna podmiotu tworzącego wspomniane lokale. W związku z tym określony w przepisach nowelizacji katalog inwestorów ma charakter otwarty. Konsekwencją przyjęcia takiego rozwiązania oraz potrzeby zagwarantowania czytelności zapisu aktu normatywnego jest konieczność rozróżnienia w ramach ustawy kategorii „beneficjenta wsparcia” oraz „inwestora” (**art. 1 pkt 4 projektu w zakresie treści art. 2 pkt 5 i 5a ustawy o finansowym wsparciu...**). W myśl proponowanych w projekcie nowelizacji definicji pierwsze sformułowanie będzie opisywało podmioty określane w dotychczasowym brzmieniu

ustawy mianem inwestora, tj. podmioty uprawnione do ubiegania się o finansowe wsparcie na gruncie ustawy (art. 2 pkt 5 *ustawy o finansowym wsparciu...*). Nowe pojęcie inwestora będzie się natomiast odnosiło do podmiotów faktycznie tworzących w danym przypadku lokale mieszkalne na wynajem, a więc do każdej osoby, która w ramach prowadzonej w zakresie budownictwa mieszkaniowego działalności tworzy lokale mieszkalne na wynajem, mieszkania chronione, tymczasowe pomieszczenia, noclegownię, schronisko dla bezdomnych lub ogrzewalnię z wykorzystaniem finansowego wsparcia udzielonego beneficjentowi wsparcia na zasadach określonych w ustawie (art. 2 pkt 5a *ustawy o finansowym wsparciu...*). W kontekście nowego instrumentu inwestorem będzie mogło zatem zostać np. товариство budownictwa społecznego, spółdzielnia mieszkaniowa, spółka gminna, organizacja pożytku publicznego, deweloper, ale też każdy inny podmiot zgłaszający chęć tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem użytkowanych na zasadach określonych w nowelizowanej ustawie. Zmiany w *ustawie o finansowym wsparciu...* uelastyczniają możliwości osiągnięcia celu ustawy, jakim jest udzielanie z budżetu państwa finansowego wsparcia podmiotom, do których ustawowych lub statutowych obowiązków należy zapewnienie potrzeb mieszkaniowych osobom zagrożonym wykluczeniem społecznym ze względu na niskie dochody lub szczególnie trudną sytuację życiową. Ponadto dążeniem ustawodawcy jest, by każdy podmiot zgłaszający chęć tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem użytkował wskazane lokale na zasadach określonych w ustawie. Przyjęte rozwiązanie, w perspektywie czasowej, zapewni ma stosowanie jednolitych zasad i warunków najmu lokali mieszkalnych powstałych z udziałem gminy lub związku międzygminnego oraz powinno wykreować lokalną politykę mieszkaniową w przedstawionym zakresie.

Analogicznie jak w przypadku regulowanej na gruncie dotychczas obowiązujących przepisów współpracy gminy lub związku międzygminnego z товариством budownictwa społecznego w ramach instrumentu wsparcia budownictwa komunalnego, lokale mieszkalne na wynajem tworzone z udziałem gminy lub związku międzygminnego będą mogły powstać w wyniku realizacji budowy (w tym – zgodnie z prawem budowlanym – rozbudowy lub nadbudowy budynku), remontu lub przebudowy budynku przeznaczonego na pobyt ludzi lub części takiego budynku albo zmiany sposobu użytkowania budynku lub jego części (o ile taka zmiana wymaga dokonania remontu lub przebudowy). Budynek powinien być przy tym położony na

nieruchomości stanowiącej własność lub będącej w użytkowaniu wieczystym beneficjenta lub inwestora (art. 5 ust. 2 *ustawy o finansowym wsparciu...*). Wprowadzenie nowego instrumentu spowodowało konieczność modyfikacji struktury nowelizowanej ustawy w zakresie dofinansowania przedsięwzięć realizowanych przez inwestora innego niż podmiot uprawniony do ubiegania się o finansowe wsparcie na zasadach określonych w ustawie. Funkcjonujący na gruncie dotychczasowego brzmienia art. 5 ustawy instrument wsparcia przedsięwzięć realizowanych przez towarzystwa budownictwa społecznego w proponowanym brzmieniu przepisów został uregulowany w art. 5a jako szczególny przypadek nowego modelu wsparcia realizowanego w oparciu o współpracę między gminą lub związkiem międzygminnym a innym inwestorem. Elementem różnicującym oba instrumenty są przepisy regulujące postanowienia umowy między beneficjentem a inwestorem, stanowiącej podstawowy warunek ubiegania się o finansowe wsparcie w ramach obu tych instrumentów (art. 5 ust. 3 *ustawy o finansowym wsparciu...*). W przypadku nowego instrumentu przedmiotowa umowa powinna określać w szczególności udział gminy lub związku międzygminnego w kosztach tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem przez innego inwestora (art. 5 ust. 4 *ustawy o finansowym wsparciu...*). Udział ten może odpowiadać wysokości wsparcia, o którą będzie się ubiegał beneficjent, bądź też kwocie wnioskowanego wsparcia powiększonej o środki własne beneficjenta. W związku z tym, że do lokali mieszkalnych na wynajem tworzonych z udziałem gminy lub związku międzygminnego beneficjentowi będzie przysługiwało prawo wskazywania najemców spełniających określone w ustawie wymagania, umowa powinna ponadto uwzględniać takie prawo, a także szczegółowe zasady wyboru najemców, zapewniające pierwszeństwo w dostępie do lokali mieszkalnych utworzonych z udziałem gminy lub związku międzygminnego osobom będącym aktualnie najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Oznacza to, że w przeciwieństwie do rozwiązania przyjętego w kontekście instrumentu wsparcia budownictwa dla najuboższych, podmiot współpracujący z samorządem nie będzie związany prawem gminy lub związku międzygminnego do najmu lokali mieszkalnych utworzonych z udziałem samorządu obejmującym prawo do podnajmowania tych lokali osobom fizycznym bez zgody wspomnianego podmiotu. Powstałe z udziałem beneficjenta lokale mieszkalne będą gospodarowane przez podmiot realizujący przedsięwzięcie, choć przydzielane osobom wskazanym przez beneficjenta

z uwzględnieniem zasad przewidzianych w przepisach ustawy oraz w postanowieniach umowy łączącej go z gminą lub związkiem międzygminnym.

Mając na uwadze fakt, że finansowe wsparcie stanowiące udział gminy lub związku międzygminnego w kosztach tworzenia lokali w ramach nowego instrumentu będzie przekazywane następnie inwestorom, którzy w ramach prowadzonej działalności podejmą się świadczenia usługi o charakterze publicznym, zgodnie z **art. 1 pkt 8 projektu**, w art. 5 ust. 5 *ustawy o finansowym wsparciu...* wprowadzony został zapis, zgodnie z którym środki te stanowiąc będą rekompensatę z tytułu świadczenia usług publicznych zgodnie z prawem Unii Europejskiej. Tym samym BGK, jako podmiot udzielający finansowego wsparcia, został wskazany jako organ powierzający realizację usługi. W treści ustawy został określony również 15-letni okres, na jaki powierza się inwestorowi świadczenie usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym. Odpowiednie, szczegółowe warunki udzielania rekompensaty i tryb weryfikowania zgodności przyznawanej rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych w ogólnym interesie gospodarczym z przepisami prawa Unii Europejskiej, dotyczącymi pomocy publicznej z tytułu świadczenia usług w ogólnym interesie gospodarczym, znajdują się w rozporządzeniu wykonawczym do ustawy (zgodnie z **art. 1 pkt 26 projektu**, który wprowadza zmiany w art. 19 *ustawy o finansowym wsparciu...*).

Zgodnie z treścią **art. 1 pkt 8 projektu**, projektowana ustawa dopuszcza przy tym możliwość ubiegania się o finansowe wsparcie w ramach instrumentu na pokrycie części kosztów tworzenia lokali mieszkalnych powstających z udziałem gminy lub związku międzygminnego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w rozdziale 2a *ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego* (Dz. U. z 2017 r. poz. 79, z późn. zm.). W celu zagwarantowania przejrzystości i oszczędności zapisu aktu normatywnego dodano zatem jego definicję do słownika ustawy (**art. 1 pkt 4 lit. h projektu**), który dotyczy art. 2 pkt 10 *ustawy o finansowym wsparciu...* Wspomniane dopuszczenie uzasadnia nie tylko podobny cel przypisany obu instrumentom (tj. rozwój społecznego budownictwa czynszowego poprzez budowę mieszkań na wynajem dla osób o dochodach utrudniających zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych w warunkach rynkowych), ale również możliwość zaangażowania w realizację przedsięwzięć podejmowanych w ramach tych instrumentów podobnego kręgu podmiotów, w szczególności towarzystw budownictwa społecznego i spółdzielni mieszkaniowych.

Przedmiotowemu przyzwoleniu towarzyszy jednak zastrzeżenie, zgodnie z którym w tym przypadku łączna wysokość finansowego wsparcia i finansowania zwrotnego, przekazanych towarzystwu budownictwa społecznego, spółdzielni mieszkaniowej lub spółce gminnej, nie może przekraczać dopuszczalnej wysokości rekompensaty z tytułu świadczenia usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym (art. 5 ust. 7 *ustawy o finansowym wsparciu...*). Przyjęte rozwiązanie ma gwarantować zgodność przyznanego wsparcia z przepisami Unii Europejskiej o pomocy publicznej i zapobiegać konieczności każdorazowego zgłaszania Komisji Europejskiej faktu przyznania wsparcia ze środków budżetu państwa. Konsekwencją wprowadzenia tego przepisu jest konieczność uwzględnienia warunku dotyczącego łączenia środków w postaci finansowania zwrotnego i bezzwrotnego w przepisach *ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (art. 5 projektu nowelizacji)*. Analogicznie do zasad przyjętych w kontekście instrumentu wsparcia budownictwa dla najuboższych, finansowe wsparcie nie będzie jednak przysługiwać na dofinansowanie tych kosztów przedsięwzięcia, które są współfinansowane ze środków Unii Europejskiej (**art. 1 pkt 13 projektu**, który dotyczy art. 7 *ustawy o finansowym wsparciu...*).

Zgodnie z **art. 1 pkt 14 projektu**, mając na względzie zdiagnozowane problemy polskiego mieszkalnictwa, wskazujące na konieczność powiększania zasobów o charakterze rotacyjnym, finansowe wsparcie w ramach nowego instrumentu będzie mogło zostać udzielone wyłącznie na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem, przeznaczonych dla gospodarstw domowych spełniających wymagania określone w ustawie. Należy jednak podkreślić, że proponowane przepisy regulują jedynie ogólne zasady wyboru użytkowników tworzonych mieszkań. Część kryteriów dostępu będzie określana przez jednostkę samorządu terytorialnego (art. 5 ust. 4 pkt 3 *ustawy o finansowym wsparciu...*), co, obok respektowania przez inwestora prawa beneficjenta do wskazywania najemców, ma zapewnić w możliwie najszerszym zakresie uwzględnienie uwarunkowań lokalnego rynku mieszkaniowego oraz celów prowadzonej polityki gminy w tym segmencie. Wśród kryteriów ustawowych uprawniających osoby fizyczne do zawarcia umowy najmu wskazano, przez odesłanie do przepisów *ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego*, zakaz posiadania przez przyszłego najemcę i osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości

w dniu objęcia lokalu, a także kryteria dochodowe (art. 7a ust. 1–4 *ustawy o finansowym wsparciu...*). W treści ustawy zostały zawarte przepisy materialne wskazujące na konieczność składania, przez osoby wskazane przez gminę lub związek międzygminny, odpowiednich deklaracji oraz oświadczeń. Zgodnie z proponowanym brzmieniem przepisów, średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok objęcia lokalu nie będzie mógł przekraczać określonego procentowo limitu dochodowego, uzależnionego od liczby członków gospodarstwa oraz wysokości ostatnio ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w danym województwie. Projektodawca odniósł się w tym kontekście do aktualnie obowiązujących w odniesieniu do najemców mieszkań powstałych z udziałem finansowania zwrotnego limitów dochodowych. Przyjęcie najniższych progów dochodowych, obowiązujących w przypadku programu społecznego budownictwa czynszowego, realizowanego przez TBS, umożliwi skierowanie wsparcia do osób faktycznie potrzebujących pomocy państwa w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych przy poziomie czynszu dostosowanym do możliwości najemców lokali tworzonych z udziałem gminy lub związku międzygminnego. Wspomniane, niższe progi dochodowe będą obowiązywać nawet w przypadku, gdy lokale mieszkalne utworzone w ramach nowego instrumentu powstaną z udziałem finansowania zwrotnego oraz wniesionej na gruncie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego partycypacji wyższej niż 10% kosztów tworzenia lokalu (art. 7a ust. 7 *ustawy o finansowym wsparciu...*, art. 5 nowelizacji). Wynika to z charakteru finansowego wsparcia jako pomocy bezzwrotnej przekazywanej inwestorowi oraz wspomnianej, niższej stawki czynszu obowiązującej w ramach nowego instrumentu. Zasada ta ma bowiem zapewnić właściwe adresowanie mieszkań, przeznaczonych docelowo dla gospodarstw domowych o niższych niż najemcy lokali powstałych w ramach dotychczasowego programu społecznego budownictwa czynszowego dochodach.

Aby wzmocnić rotacyjny charakter tworzonego zasobu i przeciwdziałać praktyce użytkowania lokali przez gospodarstwa domowe, które z uwagi na poprawę swojej sytuacji finansowej nie potrzebują już pomocy państwa w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, przyjęto, że umowa najmu lokalu mieszkalnego powstałego z udziałem gminy lub związku międzygminnego będzie zawierana wyłącznie na czas

oznaczony (nie krótszy jednak niż 5 lat). Zapewniono jednak najemcom możliwość dalszego zamieszkiwania lokalu po upływie wskazanego okresu najmu po pozytywnej weryfikacji ich uprawnień do użytkowania mieszkania w zasobie społecznych mieszkań czynszowych (art. 7b *ustawy o finansowym wsparciu...*). Ma to zapobiegać nieuzasadnionemu usuwaniu przez właścicieli z zasobu lokatorów, którym sytuacja finansowa nie pozwala jeszcze samodzielnie zaspokajać swoich potrzeb mieszkaniowych na rynku komercyjnym.

W celu wyeliminowania ryzyka nadmiernego obciążania finansowego najemców z tytułu użytkowania lokali powstałych z udziałem beneficjenta, w znowelizowanych przepisach określony został maksymalny poziom czynszu za najem mieszkania. Jego wysokość nie może przekraczać w skali roku 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów *ustawy o ochronie praw lokatorów...* Taka sama stawka będzie obowiązywać, analogicznie do rozwiązania przyjętego w kontekście wysokości progów dochodowych, również w odniesieniu do mieszkań utworzonych w ramach nowego instrumentu z udziałem finansowania zwrotnego (art. 7c *ustawy o finansowym wsparciu...*).

Główny cel proponowanych w ustawie zmian, czyli poprawa dostępności mieszkań dla gospodarstw domowych o niższych dochodach, uzasadnia ponadto wprowadzenie do regulacji przepisu zakazującego wyodrębniania na własność lokali mieszkalnych powstałych z udziałem beneficjenta (art. 7d *ustawy o finansowym wsparciu...*). Zastrzeżenie to gwarantuje zachowanie rotacyjnego charakteru nowego zasobu, uniemożliwiając lokatorom dochodzenie roszczeń o przeniesienie prawa własności mieszkania z tytułu długotrwałego zamieszkiwania lokalu i pokrywania opłat z tym związanych. Zgodnie z proponowanymi w nowelizacji ustawy rozwiązaniami, w przypadku niespełniania przez dotychczasowego najemcę warunków użytkowania mieszkania lokal będzie mógł być udostępniony innej potrzebującej osobie.

W pozostałych sprawach związanych z najmem lokali mieszkalnych powstałych w ramach nowego instrumentu należy stosować odpowiednio przepisy *ustawy o ochronie praw lokatorów...* oraz przepisy *ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny* (Dz. U. z 2017 r. poz. 459, z późn. zm.) o najmie (art. 7e *ustawy o finansowym wsparciu...*).

Z uwagi na przedmiot i charakter udzielanej w ramach nowego instrumentu pomocy finansowej w znowelizowanych przepisach ustawy określone zostały mechanizmy przekazywania wsparcia analogiczne do stosowanych w kontekście instrumentu wsparcia budownictwa dla najuboższych, tj. sytuacji partycypacji gminy lub związku międzygminnego w kosztach tworzenia lokali mieszkalnych przez towarzystwo budownictwa społecznego, regulowanej w dotychczas obowiązującym brzmieniu ustawy w art. 5 (przeniesionym do art. 5a *ustawy o finansowym wsparciu...* w brzmieniu proponowanym w projekcie). Oznacza to, że przyjęty w projekcie nowelizacji tryb udzielania finansowego wsparcia w ramach instrumentu wspierającego budownictwo komunalne odnosi się odpowiednio również do nowego instrumentu wsparcia budowy mieszkań na wynajem dla osób o niższych dochodach (art. 8–22 *ustawy o finansowym wsparciu...*).

W związku z tym, **zgodnie z treścią art. 1 pkt 15 projektu**, wnioski gmin i związków międzygminnych o udzielenie finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat w ramach nowego instrumentu również będą przyjmowane przez Bank Gospodarstwa Krajowego (art. 8 *ustawy o finansowym wsparciu...*). Do czasu wydania na gruncie art. 14a *ustawy o finansowym wsparciu...* rozporządzenia ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określającego warunki, jakie powinny spełniać przedsięwzięcia realizowane z wykorzystaniem finansowego wsparcia na gruncie ustawy, **zgodnie z art. 12 projektu nowelizacji**, przedmiotowe wnioski będą przyjmowane dwa razy w roku kalendarzowym. Do finansowania kwalifikowane będą przy tym te wnioski, które spełnią wymagania formalne określone w ustawie oraz nowych przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 19 *ustawy o finansowym wsparciu...* Wspólne dla instrumentu wsparcia budownictwa komunalnego i nowego instrumentu rozporządzenie ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, wydane w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw zabezpieczenia społecznego, wydane na gruncie art. 19 *ustawy o finansowym wsparciu...*, określi m.in. szczegółowy tryb i terminy rozpatrywania wniosków o udzielenie finansowego wsparcia, zakres informacji niezbędnych do zawarcia we wniosku, a także minimalne wymagania w zakresie wyposażenia tworzonych lokali mieszkalnych. Jeżeli zapotrzebowanie na wsparcie wynikające z wniosków złożonych w ramach obu wspomnianych instrumentów przekroczy wysokość środków

przewidzianych na finansowanie w danym półroczu, Bank będzie dokonywał wyboru wniosków w oparciu o tymczasowe kryteria oceny zawarte w załączniku nr 1 do ustawy (**art. 12 ust. 10 nowelizacji**). Po wydaniu, zgodnie z delegacją ustawową zawartą w art. 14a, rozporządzenia określającego warunki dla przedsięwzięć realizowanych z udziałem bezzwrotnego wsparcia, a tym samym po dokonaniu zmiany formuły finansowania instrumentu (**art. 12 nowelizacji**) i rezygnacji z trybu oceny wniosków w oparciu o tymczasowe kryteria oceny, wnioski będą mogły być składane przez beneficjentów w każdym czasie. Do finansowania kwalifikowane będą przy tym wszystkie wnioski spełniające wymogi formalne wynikające z nowego rozporządzenia oraz przepisów regulujących omawiany instrument wsparcia.

Celem wprowadzenia ww. standardów budownictwa społecznego, realizowanych przy udziale finansowania o charakterze bezzwrotnym, jest zapewnienie wysokiej użyteczności społecznej realizowanych przedsięwzięć, osadzonych jednak w kontekście kosztów ich realizacji i późniejszej eksploatacji zasobów (przeznaczonych co do zasady do osób o niższych dochodach). Wydane przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa standardy, w oparciu o które tworzone będą lokale mieszkalne realizowane z wykorzystaniem finansowego wsparcia, określać będą typowo techniczne normy dotyczące przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii jego wykonania czy wyposażenia technicznego budynku i lokali mieszkalnych, ale również uwzględniać będą aspekty społeczne, takie jak lokalizacja przedsięwzięcia wyznaczona ze względu na przesłanki społeczno-ekonomiczne. Natomiast odnosząc się do relacji projektowanych rozwiązań z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w *sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422, z późn. zm.), wyjaśnienia wymaga kwestia, iż celem projektowanej regulacji jest określenie obowiązkowych standardów mających służyć efektywnej realizacji przedsięwzięć nowego budownictwa społecznego, nie zaś ingerowanie w ww. regulacje ogólne bądź ich uchylanie.

Zgodnie z **art. 1 pkt 17 projektu**, aby beneficjent mógł skorzystać z nowego instrumentu wsparcia, Bank Gospodarstwa Krajowego zobowiązany będzie zawrzeć z nim umowę określającą w szczególności cel udzielania finansowego wsparcia i jego kwotę, termin uruchomienia finansowego wsparcia (przez wskazanie roku i kwartału

przewidywanej wpłaty) oraz termin i sposób udokumentowania zakończenia realizacji przedsięwzięcia (art. 12 *ustawy o finansowym wsparciu...*). Przedmiotowa umowa będzie stanowić podstawę udzielenia wsparcia, którego wysokość w przypadku omawianego instrumentu nie będzie mogła przekroczyć 20% kosztów przedsięwzięcia (art. 13 ust. 1 pkt 1 i ust. 1a pkt 1 *ustawy o finansowym wsparciu...*), kwalifikowanych na zasadach analogicznych do obowiązujących w ramach instrumentu wsparcia budownictwa dla najuboższych (art. 14 pkt 3 *ustawy o finansowym wsparciu...*). W przypadku podstawowych przedsięwzięć wynikających z gminnego programu rewitalizacji, o którym mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5 lit. a *ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji* – wysokość wsparcia będzie podwyższona o pięć punktów procentowych (z wyłączeniem przedsięwzięć realizowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego z uwagi na obowiązujące w ramach tego instrumentu preferencje dla działań rewitalizacyjnych; art. 13 ust. 4 *ustawy o finansowym wsparciu...*). Ma to na celu promowanie inicjatyw przywracających lokalnej społeczności zdegradowane tereny.

Zgodnie z **art. 1 pkt 23 projektu**, finansowe wsparcie nie będzie mogło zostać udzielone w związku z realizacją przedsięwzięcia rozpoczętego przed zawarciem umowy między BGK a beneficjentem (art. 16 ust. 1 *ustawy o finansowym wsparciu...*, z wyjątkiem wprowadzonym w art. 16 ust. 1a) . W tym kontekście datę rozpoczęcia przedsięwzięcia będzie wyznaczała data umowy między beneficjentem a inwestorem (art. 16 ust. 2 pkt 3 *ustawy o finansowym wsparciu...*). Proponowane zastrzeżenie wynika z faktu, że zgodnie z intencją projektodawcy podstawowym celem udzielania finansowego wsparcia jest zwiększenie zasobu mieszkań dostępnych dla gospodarstw domowych o ograniczonych dochodach, nie zaś refinansowanie zasobu powstałego kilka lat wcześniej. Nie wprowadzono jednak ograniczenia dotyczącego terminu zakończenia przedsięwzięcia. Gwarancją efektywnej realizacji przedsięwzięcia jest w tym kontekście przepis art. 17 ust. 3 *ustawy o finansowym wsparciu...* (**zgodnie z treścią nadawaną art. 1 pkt 24 projektu**), zgodnie z którym finansowe wsparcie będzie przekazywane na rachunek beneficjenta dopiero po spełnieniu przez beneficjenta świadczenia w postaci udziału w kosztach tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem oraz po udokumentowaniu zakończenia realizacji przedsięwzięcia, czyli w sytuacji, w której, zgodnie z odrębnymi przepisami, można przystąpić do użytkowania mieszkań. W tym celu beneficjent zobowiązany będzie przedłożyć Bankowi w terminie 60 dni od

dnia zakończenia przedsięwzięcia oświadczenie inwestora o kosztach realizacji przedsięwzięcia przypadających na lokale mieszkalne, w stosunku do których beneficjentowi wsparcia przysługuje prawo wskazywania najemców, oraz o kwocie udziału wpłaconej przez beneficjenta wsparcia (art. 18 ust. 1 pkt 2 *ustawy o finansowym wsparciu...*).

W przepisie **art. 1 pkt 25**, nowelizacja ustawy odnosi do nowego instrumentu również przepis wskazujący sytuacje, w których Bank ma obowiązek odstąpienia od umowy z beneficjentem. Beneficjent będzie zmuszony do zwrotu wsparcia wraz z odsetkami w terminie 30 dni od dnia otrzymania pisemnego oświadczenia Banku o odstąpieniu od umowy m.in. w przypadku wykorzystania kwoty finansowego wsparcia lub jej części niezgodnie z celem udzielenia oraz rażącego opóźnienia w przedłożeniu oświadczenia inwestora o kosztach realizacji przedsięwzięcia i kwocie udziału wpłaconej przez beneficjenta (art. 18 ust. 2–6 *ustawy o finansowym wsparciu...*). Wskazane zastrzeżenia mają gwarantować nie tylko racjonalne wydatkowanie środków publicznych na założone cele, ale przede wszystkim efektywne tworzenie lokali mieszkalnych dostosowanych do potrzeb konkretnej grupy społecznej będącej adresatem powstałego w przyszłości zasobu. Ponadto należy nadmienić, że brzmienie ust. 5 nie stanowi przedmiotu nowej regulacji, tylko jest materia aktualnie obowiązujących przepisów. Treść rozwiązań w aktualnym stanie prawnym *ustawy o finansowym wsparciu...* jest przedmiotem art. 18 ust. 2 w części wspólnej. Brzmienie ww. przepisów nie zostało zmienione, nastąpiła jedynie zmiana redakcyjna polegająca na podziale jednostki redakcyjnej aktu prawnego na oddzielny ustęp. Przepisy ustawy w przedstawionym brzmieniu są znane zarówno Bankowi Gospodarstwa Krajowego, jak i potencjalnym beneficjentom, i dotychczas nie były przedmiotem wątpliwości i zastrzeżeń.

14) Zmiany w ustawie z dnia 16 września 2011 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi

W związku z projektowanymi zmianami w *ustawie o finansowym wsparciu...* proponuje się dokonanie odpowiedniej korekty w *ustawie z dnia 16 września 2011 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi*. W świetle projektowanych zmian bezprzedmiotowy staje się bowiem przepis (art. 28 ust. 1), zgodnie z którym następuje wyłączenie obowiązku równoległego wydzielenia z mieszkaniowego zasobu gminy odpowiedniego zasobu lokali socjalnych,

w przypadku przedsięwzięć związanych z tworzeniem zasobu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy niestanowiących lokali socjalnych, jeżeli lokale te zostaną przeznaczone do wynajęcia osobom, które na skutek powodzi utraciły lokal lub budynek mieszkalny (**art. 8 pkt 1 projektu nowelizacji**).

Ponadto w przypadku tego rodzaju przedsięwzięć wyłączono możliwość zwiększenia finansowego wsparcia o dodatkowe 5 pkt procentowych w przypadku, gdy przedsięwzięcie realizowane jest na obszarze objętym gminnym planem rewitalizacji (**art. 8 pkt 3 projektu nowelizacji**, którym dodaje się w art. 28 nowy ust. 2a).

II. ZMIANY W ZAKRESIE ZASAD GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

Równoległym obszarem propozycji zmian ustawowych – w stosunku do tych przepisów projektu ustawy, których głównym celem jest zwiększenie podaży mieszkań dla mniej zamożnych gospodarstw domowych poprzez rozwój budownictwa czynszowego realizowanego przy udziale finansowym gmin i budżetu państwa – są propozycje zmian skupione na ograniczaniu barier dla racjonalnego gospodarowania przez gminy posiadającym zasobem mieszkaniowym.

W ocenie projektodawcy jest to drugi warunek powodzenia działań mających na celu rozwiązanie problemu społecznego, jakim jest niski stopień zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób realnie najuboższych wynikający z małej elastyczności w gospodarowaniu publicznym zasobem mieszkaniowym oraz deficytami ilościowymi takich lokali w stosunku do potrzeb społecznych. Poprawa istniejącego stanu rzeczy wymaga efektywniejszego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób najbardziej potrzebujących, większą rotację lokatorów i urealnienie kolejek osób oczekujących na przydział mieszkania. Na konieczność dokonania zmian w ustawie w tym kierunku wskazują wnioski formułowane przez Najwyższą Izbę Kontroli zawarte w Informacji o wynikach kontroli gospodarowania lokalami komunalnymi w budynkach mieszkalnych (znak P/12/069) oraz Informacji o wynikach kontroli wykonywania przez wybrane gminy obowiązku zapewnienia lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych (znak P/14/104). Potrzebę zreformowania obowiązujących rozwiązań regulujących system najmu lokali w publicznym zasobie mieszkaniowym wskazał także Rzecznik Praw Obywatelskich.

Uwzględniając powyższe, projektowane zmiany w ustawie *o ochronie praw lokatorów...* dotyczą przede wszystkim publicznego zasobu mieszkaniowego. Wyjątkiem są propozycje rozwiązań mających zastosowanie także do zasobu prywatnego, a dotyczących:

- wprowadzenia definicji kosztów utrzymania lokalu, w miejsce definicji wydatków związanych z utrzymaniem lokalu (pkt 3),
- jednoznacznego określenia rodzaju opłat, z tytułu których zaległości mogą być podstawą wypowiedzenia stosunku prawnego (pkt 5),
- zmiany umiejscowienia regulacji zawartej w art. 24 ustawy (pkt 7),
- zmiany wysokości obowiązku odszkodowawczego osoby uprawnionej w wyroku eksmisyjnym do najmu socjalnego lokalu, związanego z zamieszkiwaniem w miejscu dotychczasowym bez tytułu prawnego do czasu wskazania takiego lokalu przez gminę (pkt 8).

Poniżej wskazane zostały podstawowe rozwiązania jakie formułuje przedłożony projekt nowelizacji w zakresie przepisów nowelizujących *ustawę o ochronie praw lokatorów...*

- 1) **Zmiana definicji mieszkaniowego zasobu gminy (i publicznego zasobu mieszkaniowego).** W projekcie proponuje się ograniczenie zakresu definicji tych zasobów wyłącznie do lokali służących do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych stanowiących własność gminy lub jednoosobowych spółek gminy, którym gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych społeczności lokalnej, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów (w przypadku zasobu mieszkaniowego gminy), a w przypadku zasobu publicznego innych jednostek samorządu terytorialnego oraz Skarbu Państwa, a także lokale mieszkalne wskazane w umowie spółki zrealizowane przez spółki celowe, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości;
- 2) **Wprowadzenie definicji „miejscowości pobliskiej”** – w aktualnym stanie prawnym pojęcie to zostało użyte w ustawie, lecz nie zostało zdefiniowane, co w istotny sposób utrudnia stosowanie przepisów odnoszących się do niego;
- 3) **Wprowadzenie definicji kosztów utrzymania lokalu,** zamiast definicji wydatków związanych z utrzymaniem lokalu. Aktualnie ustawa definiuje wydatki związane z utrzymaniem lokalu jako obciążające właściciela nieruchomości

do poniesienia. Należy mieć na uwadze, że określenie „wydatki” oznacza, iż nakłady finansowe zostały już poniesione, w przeciwieństwie do kosztów;

- 4) **Jednoznaczne określenie rodzaju opłat, z tytułu których zaległości mogą być podstawą wypowiedzenia stosunku prawnego**, co powinno przyczynić się do bieżącego regulowania przez lokatorów należności za otrzymywane za pośrednictwem właściciela dostawy mediów do lokali;
- 5) **Umożliwienie rozwiązania umowy najmu w sytuacji, gdy najemca posiada tytuł prawny do innego lokalu nie tylko w tej samej miejscowości, ale również i w miejscowości pobliskiej**, co powinno przyczynić się do wyeliminowania przypadków zajmowania mieszkań gminnych przez osoby, które równocześnie posiadają tytuł prawny do innego lokalu, niekiedy nawet do domu. Przyjęcie tej regulacji pozwoli gminom na odzyskanie dodatkowych lokali mieszkalnych i ich przeznaczenie dla najbardziej potrzebujących;
- 6) **Zmiana umiejscowienia regulacji zawartej w art. 24 ustawy o ochronie praw lokatorów...** umożliwiającą przyznanie lokalu socjalnego osobie, która samowolnie zajęła lokal, jeżeli byłoby to w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione – w celu wyeliminowania występujących w praktyce wątpliwości co do możliwości przyznawania takim osobom lokali socjalnych;
- 7) **Zmiana wysokości obowiązku odszkodowawczego osoby uprawnionej w wyroku eksmisyjnym do najmu socjalnego lokalu, związanego z zamieszkiwaniem w miejscu dotychczasowym bez tytułu prawnego do czasu wskazania takiego lokalu przez gminę.** Obecnie taka osoba do dnia opróżnienia zajmowanego bez tytułu prawnego mieszkania zobowiązana jest do zapłaty odszkodowania w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie opłacałaby, gdyby stosunek prawny nie wygasł. Po orzeczeniu przez sąd eksmisji z prawem do najmu socjalnego lokalu, termin opróżnienia lokalu jest uzależniony wyłącznie od wskazania przez gminę takiego lokalu. Przedłużający się okres zajmowania przez osoby eksmitowane dotychczasowego lokalu jest spowodowany przez gminę, zatem nie ma podstaw, aby obciążać te osoby opłatami wyższymi niż opłacałyby, gdyby gmina na bieżąco wykonywała swoje obowiązki;

- 8) **Wprowadzenie do ustawy o ochronie praw lokatorów... przepisu obligującego gminę do uregulowania w uchwałach w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy warunków, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności.** Obecnie bez względu na orzeczony stopień niepełnosprawności i rzeczywiste potrzeby wynikające ze stanu zdrowia, osobom tym proponowane są lokale, w których nie mogą one realizować uzasadnionych potrzeb życiowych, w tym zdrowotnych;
- 9) **Uchylenie art. 21 ust. 3 pkt 7 ustawy o ochronie praw lokatorów..., upoważniającego radę gminy do określenia w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy kryteriów oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².** Wobec utraty mocy obowiązującej przez przepisy dotyczące tzw. czynszu regulowanego – istnienie tego przepisu nie znajduje uzasadnienia;
- 10) **Wprowadzenie możliwości rozwiązania umowy najmu lokalu, z jednoczesnym zaoferowaniem lokalu zamiennego w sytuacji, gdy lokal zajmowany ma nieproporcjonalnie dużą powierzchnię w stosunku do liczby zamieszkujących, co powinno przyczynić się do wyeliminowania sytuacji, gdy jedna lub dwie osoby zajmują mieszkania o bardzo dużej powierzchni, potrzebne dla rodzin wieloosobowych;**
- 11) **Wprowadzenie dla osób ubiegających się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy obowiązku składania deklaracji o wysokości dochodów gospodarstwa domowego, oświadczenia o stanie majątkowym oraz na żądanie gminy oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości pod rygorem odpowiedzialności karnej, co oznacza, że nawiązanie najmu uzależnione będzie nie tylko od dochodów danej osoby, ale również od stanu majątkowego;**
- 12) **Wprowadzenie najmu socjalnego lokali mieszkalnych, co oznacza rezygnację ze stosowania pojęcia „lokal socjalny” i konieczności wydzielania tych lokali z mieszkaniowego zasobu gminy.** Stosowanie najmu socjalnego będzie polegać na tym, że gmina będzie mogła każdy lokal spełniający wymogi ustawowe

wynając lub podnając w ramach najmu socjalnego, co powinno pozwolić na zmniejszenie skali problemów związanych z niedoborem lokali socjalnych.

W dalszej części uzasadnienia projektu ustawy dokładnie omówione zostały zaproponowane rozwiązania szczegółowe przepisów nowelizujących *ustawę o ochronie praw lokatorów...*

Proponowana zmiana w **art. 2 pkt 1 lit. a projektu** (uchylenie pkt 5 w art. 2 ust. 1 *ustawy o ochronie praw lokatorów...*) związana jest z likwidacją odrębnej funkcjonalnie części mieszkaniowego zasobu gminy, jaką stanowią lokale socjalne, na rzecz określenia w to miejsce nowej kategorii „umów najmu socjalnego lokali mieszkalnych”.

Obecnie w ustawie zawarte są przepisy określające zarówno definicję lokalu socjalnego, zasady najmu takich lokali, jak również obowiązek wydzielenia lokali, które gmina przeznacza na wynajem jako lokale socjalne. Wymagania zawarte w ustawie powodują, że gminy, do których należy ustawowy obowiązek zapewnienia lokali socjalnych, mają problemy z wywiązywaniem się z tego obowiązku i wypłacają wysokie odszkodowania osobom uprawnionym, zwłaszcza prywatnym właścicielom i spółdzielniom mieszkaniowym. Propozycja ma na celu rezygnację ze stosowania pojęcia „lokal socjalny” i wyeliminowanie obowiązku wydzielenia w mieszkaniowym zasobie gminy lokali przeznaczonych na wynajem jako lokale socjalne. Stosowanie najmu socjalnego lokalu będzie polegać na tym, że gmina będzie mogła każdy lokal spełniający wymogi ustawy wynająć w ramach najmu socjalnego. Umożliwienie bardziej elastycznego zawierania przez gminę umów najmu socjalnego (na każdy lokal mieszkalny), powinno pozwolić na zmniejszenie skali problemów związanych z niedoborem lokali socjalnych wg obecnie obowiązujących wymagań.

Zgodnie z **art. 2 pkt 1 lit. b projektu**, w art. 2 ust. 1 po pkt 5a *ustawy o ochronie praw lokatorów...* dodaje się pkt 5b, tj. definicję miejscowości pobliskiej, przez którą należy rozumieć miejscowość położoną w powiecie, w którym znajduje się lokal, lub w powiecie graniczącym z tym powiatem. W wypadku, gdy rada gminy określi maksymalną odległość liczoną w linii prostej pomiędzy granicami administracyjnymi miejscowości, które uznaje za pobliskie, miejscowość ta może znajdować się w powiecie, który nie sąsiaduje bezpośrednio z powiatem, w którym znajduje się lokal.

Ze względu na znaczne zróżnicowanie w strukturze obszarowej poszczególnych powiatów, nie jest możliwe wypracowanie rozwiązania ze sztywno określoną w ustawie odległością pomiędzy poszczególnymi miejscowościami. Z tego względu w definicji zawiera się normę kompetencyjną dla gminy do określenia maksymalnej odległości liczonej w linii prostej pomiędzy granicami administracyjnymi miejscowości, które uznaje za pobliskie. Wprowadzenie definicji miejscowości pobliskiej ma na celu doprecyzowanie przepisu art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy, tj. definicji tymczasowego pomieszczenia wprowadzonej *ustawą z dnia 31 sierpnia 2011 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy – Kodeks postępowania cywilnego* (Dz. U. poz. 1342), w której użyto pojęcie miejscowości pobliskiej. Ponadto wyeliminuje wątpliwości występujące przy stosowaniu projektowanego art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy, umożliwiającego rozwiązanie umowy najmu w sytuacji, gdy najemca posiada tytuł prawny do innego lokalu nie tylko w tej samej miejscowości, ale również i w miejscowości pobliskiej.

Art. 2 pkt 1 lit. c projektu wprowadza w art. 2 ust. 1 pkt 8a *ustawy o ochronie praw lokatorów...* definicję kosztów utrzymania lokalu. Aktualnie obowiązujący art. 2 ust. 1 pkt 8a ustawy określa wydatki związane z utrzymaniem lokalu, jako obciążające właściciela należności do poniesienia. Jednak określenie „wydatki” oznacza, że nakłady finansowe zostały już poniesione, w przeciwieństwie do „kosztów”, które oznaczają nakłady dopiero planowane do poniesienia.

Wprowadzenie definicji „kosztów utrzymania lokalu” w miejsce definicji „wydatków związanych z utrzymaniem lokalu” ma na celu jednolite stosowanie tego określenia w przepisach ustawy, zgodnie także z jego faktycznym znaczeniem, a jednocześnie dostosowanie do terminologii stosowanej w *ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych* (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222, z późn. zm.), która również posługuje się pojęciem kosztów utrzymania.

Zgodnie z **art. 2 pkt 1 lit. d projektu ustawy**, w art. 2 ust. 1 pkt 10 *ustawy o ochronie praw lokatorów....* zmianie ulegnie definicja mieszkaniowego zasobu gminy poprzez objęcie jej zakresem wyłącznie lokali służących do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiących własność gminy lub jednoosobowych spółek gminy, którym gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych społeczności lokalnej, z wyjątkiem towarzystw budownictwa

społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów. Do mieszkaniowego zasobu gminy na zasadzie wyjątku od wprowadzonej zasady, z uwagi na szczególny charakter należeć będą lokale mieszkalne wskazane w umowie spółki zrealizowane przez spółki celowe, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości.

Zmiana ma na celu wyeliminowanie wątpliwości dotyczących interpretacji pojęcia spółki handlowej utworzonej z udziałem gminy, tj. wątpliwości, czy o uznaniu, że określony lokal stanowiący własność spółki handlowej z udziałem gminy wchodzi w skład zasobu mieszkaniowego decyduje sam fakt zaangażowania gminy w tę spółkę, jako współnika, bez względu na wysokość wkładu, pozycji gminy w spółce, czy też podmiotów, z którymi zawiązuje spółkę. W konsekwencji tej zmiany gminy będą realizować politykę mieszkaniową, wykorzystując własny zasób oraz zasób, którym władają tak jak właściciele. Gmina będzie mogła również powierzyć realizację tego zadania własnego utworzonej przez siebie jednoosobowej spółce prawa handlowego (powierzenie aktem władczym – uchwałą organu stanowiącego, np. rady gminy). Stanowi to realizację postulatu zgłaszanego przez przedstawicieli samorządu terytorialnego podczas prac Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego mającego na celu umożliwienie dalszego prowadzenia przez gminy gospodarki mieszkaniowej przy pomocy spółek gminnych – obecnie wiele gmin zaspokaja potrzeby mieszkaniowe wspólnoty samorządowej poprzez stanowiące ich własność spółki (do których należą mieszkania wykorzystywane jako mieszkania komunalne).

Należy jednocześnie wyjaśnić, że nie stanowi to żadnego novum w przepisach regulujących gospodarkę mieszkaniową gmin – wg obecnie obowiązujących przepisów wszystkie lokale stanowiące własność m.in. gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Wprowadzona zmiana umożliwia gminom w dalszym ciągu prowadzenie gospodarki mieszkaniowej przy wykorzystaniu spółek gminnych, ale jednocześnie zawęży dowolność gmin w tym zakresie, jednoznacznie precyzując, iż musi to być jednoosobowa spółka gminy (aby wyeliminować przypadki, gdy gmina ma jedynie udział w spółce). Ponadto celem tej spółki musi być zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej (aby wyłączyć spółki gminne posiadające pojedyncze mieszkania, realizujące inne zadania, np. w zakresie transportu publicznego).

Ponadto, aby wyeliminować wątpliwości w zakresie, czy towarzystwo budownictwa społecznego może spełniać kryterium jednoosobowej spółki w sytuacji powierzenia mu realizacji zadania własnego gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, należy wskazać, że projektowany przepis jednoznacznie wyłącza towarzystwa budownictwa społecznego z mieszkaniowego zasobu gminy. Lokale stanowiące własność towarzystwa budownictwa społecznego nie będą zatem wchodziły w skład mieszkaniowego zasobu gminy, niezależnie od spełniania ww. kryterium jednoosobowej spółki gminy.

Sytuacja prawna najemców lokali wyłączonych z mieszkaniowego zasobu gminy na skutek proponowanej zmiany nie ulegnie zmianie, bowiem dopiero z chwilą opróżnienia lokalu przestaną w stosunku do nich obowiązywać zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Analogicznie do powyższego rozwiązania w **art. 2 ust. 1 pkt 11** ustawy zmienia się definicję publicznego zasobu mieszkaniowego, tj. w skład publicznego zasobu mieszkaniowego będą wchodzić lokale stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa.

Zmiana proponowana w **art. 2 pkt 2 lit. a i b projektu** przewiduje uzupełnienie treści art. 3 ust. 2 *ustawy o ochronie praw lokatorów...*, poprzez wymienienie w tym przepisie Szefów Służby Wywiadu Wojskowego i Służby Kontrwywiadu Wojskowego. Ponadto w art. 3 ustawy dodaje się ust. 2a w celu doprecyzowania, że w przypadku lokali będących w dyspozycji ministra właściwego do spraw wewnętrznych lub podległych mu organów, do lokali będących w dyspozycji jednostek organizacyjnych Służby Więziennej oraz do lokali pozostających i przekazanych do dyspozycji Szefa Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Szefa Agencji Wywiadu, Szefa Służby Kontrwywiadu Wojskowego lub Szefa Służby Wywiadu Wojskowego podstawą nawiązania stosunku najmu z funkcjonariuszem jest decyzja administracyjna o przydziale lokalu wydana na mocy odrębnych przepisów. Niemniej jednak, jeżeli odrębne przepisy będą tak stanowiły, podstawą prawną zajmowania lokalu będzie mogła być również umowa najmu zawierana na podstawie tychże przepisów.

Art. 2 pkt 3 lit. a i b projektu przewiduje zmianę redakcyjną w art. 4 ust. 2 *ustawy o ochronie praw lokatorów...*, wynikającą z rezygnacji ze stosowania w przepisach

ustawy pojęcia „lokal socjalny” na rzecz określenia w to miejsce nowej kategorii „najmu socjalnego lokali”. Z kolei zmiana w art. 4 ust. 2a ustawy jest konsekwencją zmiany art. 1046 § 4 Kodeksu postępowania cywilnego polegającej na wyeliminowaniu możliwości przeprowadzania eksmisji do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe w sytuacji, gdy dłużnikowi przysługuje uprawnienie do tymczasowego pomieszczenia.

Natomiast dodanie w art. 4 ust. 2b ustawy ma na celu wprowadzenie przepisu stwarzającego ustawową możliwość przekazywania lokali z mieszkaniowego zasobu gminy na potrzeby beneficjentów *ustawy o pomocy społecznej* oraz *ustawy o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej* w celu tworzenia mieszkań chronionych, o których mowa w *ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej* oraz mieszkań wspomaganych zdefiniowanych w Wytycznych w zakresie realizacji przedsięwzięć w obszarze włączenia społecznego i zwalczania ubóstwa z wykorzystaniem środków Europejskiego Funduszu Społecznego i Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego na lata 2014–2020.

Wprowadzenie możliwości przeznaczania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego pomoże w rozszerzeniu oferty pomocy mieszkaniowej skierowanej do osób zagrożonych ubóstwem i wykluczeniem społecznym zgodnie z postulatem deinstytucjonalizacji usług opiekuńczych. Obecnie brakuje jednolitej procedury pozyskiwania mieszkań w celu realizacji usług mieszkaniowych dla beneficjentów *ustawy o pomocy społecznej* oraz *ustawy o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej*. Samorządy podejmujące decyzje o realizowaniu takich usług zmuszone są działać w oparciu o przepisy prawa miejscowego lub podejmować decyzje w sposób uznaniowy.

Art. 2 pkt 4 projektu zakłada zmianę redakcyjną w art. 5 ust. 2 *ustawy o ochronie praw lokatorów...*, wynikającą z rezygnacji ze stosowania w przepisach ustawy pojęcia „lokal socjalny” na rzecz określenia w to miejsce nowej kategorii „najmu socjalnego lokali”.

Art. 2 pkt 5 projektu zakłada zmianę redakcyjną w art. 6 ust. 2 pkt 1 *ustawy o ochronie praw lokatorów...*, wynikającą z rezygnacji ze stosowania w przepisach

ustawy pojęcia „lokal socjalny” na rzecz określenia w to miejsce nowej kategorii „najmu socjalnego lokali”.

Podobnie, redakcyjny charakter ma zmiana zawarta w **art. 2 pkt 6 projektu**, modyfikująca art. 7 ust. 2 w związku ze zmianą definicji publicznego zasobu mieszkaniowego, polegającą na objęciu jej zakresem wyłącznie lokali stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego i Skarbu Państwa. W związku z tym w przepisie art. 7 ust. 2 wykreśla się zwrot „uchwały organu wykonawczego państwowej osoby prawnej”.

Zgodnie z **art. 2 pkt 7 projektu**, w art. 8 pkt 2 ustawy wykreśla się zwrot „lub własność samorządowych osób prawnych”, co jest redakcyjną zmianą związaną ze zmianą definicji publicznego zasobu mieszkaniowego, polegającą na objęciu jej zakresem wyłącznie lokali stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego i Skarbu Państwa.

Art. 2 pkt 8 lit. a i b projektu przewiduje zmianę w art. 8a ust. 4a i 4c *ustawy o ochronie praw lokatorów...*, związaną z wprowadzeniem definicji „kosztów utrzymania lokalu” w miejsce definicji „wydatków związanych z utrzymaniem lokalu”. Z kolei zmiana w art. 8a ust. 4d jest zmianą redakcyjną wynikającą z rezygnacji ze stosowania w przepisach ustawy pojęcia „lokal socjalny” na rzecz określenia w to miejsce nowej kategorii „najmu socjalnego lokali”.

W przepisie **art. 2 pkt 9 lit. a przedłożonego projektu** nowelizacji zawarta została propozycja zmiany art. 11 ust. 1 *ustawy o ochronie praw lokatorów...*, związana z rozszerzeniem przyczyn wypowiedzenia umowy najmu przez gminę i inne jednostki samorządu terytorialnego, o których mowa w art. 21 ust. 4a, art. 21a i art. 21c ust. 2 nowelizowanej ustawy, tj. możliwość rozwiązania umowy najmu lokalu, z jednoczesnym zaoferowaniem lokalu zamiennego w sytuacji, gdy lokal zajmowany ma nieproporcjonalnie dużą powierzchnię w stosunku do liczby zamieszkujących oraz możliwość wypowiedzenia przez gminę umowy najmu nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku niezłożenia deklaracji w celu cyklicznej wysokości dochodów.

Art. 2 pkt 9 lit. b projektu przewiduje zmianę w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, polegającą na jednoznacznym określeniu rodzaju opłat, z tytułu których zaległości mogą być podstawą wypowiedzenia stosunku prawnego. Aktualnie obowiązujący

art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy stanowi, że właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności. Z tego powodu lokator nie musi obawiać się sankcji w postaci zagrożenia wypowiedzeniem stosunku prawnego przez właściciela w przypadku, gdy ma tylko zaległości w opłatach niezależnych od właściciela pobieranych przez niego w trybie art. 9 ust. 5, bowiem te zaległości nie mogą wpływać na rozwiązanie stosunku prawnego. Opłaty niezależne od właściciela to opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, zatem stanowią one poważny udział w całości opłat za mieszkanie. Zatem w przypadku braku wpływu opłat niezależnych, właściciel ma trudności z wywiązaniem się ze swoich zobowiązań względem dostawców, którzy świadczą tego rodzaju usługi.

Propozycja ma na celu zapewnienie wywiązywania się przez lokatorów ze swoich obowiązków, tj. regulowania na bieżąco należności za otrzymywane za pośrednictwem właściciela dostawy mediów do lokali, czyli w przypadku, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

Art. 2 pkt 9 lit. c projektu dotyczy zmiany w art. 11 ust 3 *ustawy o ochronie praw lokatorów...*, polegającej na wykreśleniu z obecnego brzmienia przepisu zwrotu „w którym czynsz jest niższy niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku”. Obecnie przepis ten stwarza dodatkową podstawę wypowiedzenia w przypadku najmów o zaniżonej w stosunku do wartości rynkowej stawce czynszowej. Różnicowanie podstaw wypowiedzenia umowy najmu w zależności od wysokości czynszu nie znajduje uzasadnienia. Jednocześnie w art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy wprowadza się możliwość rozwiązania umowy najmu w sytuacji, gdy najemca posiada tytuł prawny do innego lokalu nie tylko w tej samej miejscowości, ale również w miejscowości pobliskiej.

Aktualnie właściciel lokalu może wypowiedzieć stosunek najmu z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego osobie, której przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej

miejsowości, a lokator może używać tego lokalu, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego. Natomiast w wielu przypadkach osoby zajmują mieszkania gminne, posiadając równocześnie tytuł prawny do innego lokalu, często nawet do domu jednorodzinnego w miejscowości położonej niedaleko od swojego miejsca zamieszkania. Przyjęcie tej propozycji pozwoli gminom na odzyskanie dodatkowych lokali mieszkalnych i ich przeznaczenie dla najbardziej potrzebujących. W celu realizacji tej propozycji na najemcę nakłada się obowiązek składania, na żądanie gminy, oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu pod sankcją odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.

Art. 2 pkt 10 lit. a i b projektu wprowadza redakcyjne zmiany w art. 14 ustawy wynikające z rezygnacji ze stosowania w przepisach ustawy pojęcia „lokal socjalny” na rzecz określenia w to miejsce nowej kategorii „najmu socjalnego lokali”. Ponadto w art. 14 ust. 4 ustawy dokonuje się zmiany polegającej na wprowadzeniu przesłanki badania sytuacji materialnej w przypadku orzekania o uprawnieniu do najmu socjalnego lokalu wobec: kobiet w ciąży, małoletnich, niepełnosprawnych lub ubezwłasnowolnionych oraz sprawujących nad takimi osobami opiekę i wspólnie z nimi zamieszkujących, jak również obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osób posiadających status bezrobotnego i osób spełniających przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały. Oznacza to, że ww. osoby uzyskają orzeczenie o uprawnieniu do najmu socjalnego lokalu, chyba że mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany lub ich sytuacja materialna pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

Projektowana zmiana stanowi rozwinięcie i doprecyzowanie dotychczas obowiązującego zapisu („... – *chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany*”), który budzi poważne wątpliwości interpretacyjne. Obecnie obowiązujący przepis można interpretować zawężająco (możliwość zamieszkania w innym lokalu oznacza, iż dana osoba posiada tytuł prawny do innego lokalu), jak i można interpretować szeroko (możliwość zamieszkania w innym lokalu oznacza, iż dana osoba posiada na tyle wysokie dochody/majątek, że może we własnym zakresie zaspokoić potrzeby mieszkaniowe np. wynajmując inny lokal na rynku). Proponowana zmiana jednoznacznie rozstrzygnie, że zarówno

posiadanie tytułu prawnego do innego lokalu, jak i dobra sytuacja materialna np. pozwalająca na wynajęcie lub nabycie innego lokalu, pozwalają na nieprzyznanie przez sąd prawa do najmu socjalnego także wobec osób wskazanych w art. 14 ust. 4 (kobiety w ciąży, osoby posiadające status bezrobotnego itp.). Zmiana ta ma na celu wyeliminowanie sytuacji, w której osoby stosunkowo zamożne uzyskują prawo do najmu socjalnego lokalu tylko z uwagi na przynależność do jednej ze wskazanych w przepisie kategorii osób, blokując tym samym możliwość przyznania tego uprawnienia osobom w rzeczywistości tego potrzebującym.

Jednocześnie przywołuje się definicję osoby niepełnosprawnej w rozumieniu przepisów *ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych* (Dz. U. z 2016 r. poz. 2046, z późn. zm.), a nie jak dotychczas w art. 14 ust. 4 – w rozumieniu przepisów *ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej* (Dz. U. z 1998 r. poz. 414, z późn. zm.). *Ustawa z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej* utraciła moc obowiązującą. Natomiast obecnie obowiązująca *ustawa z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej* (Dz. U. z 2017 r. poz. 1769, z późn. zm.) w tym zakresie odwołuje się do *ustawy o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych*.

Ponadto w art. 14 dodaje się ust. 6a ustawy nakładający na gminę, która składa ofertę najmu socjalnego lokalu, obowiązek poinformowania osoby uprawnionej o przysługujących środkach prawnych do zaskarżenia prawidłowości tej oferty.

Jeżeli w wyroku eksmisyjnym sąd orzeka o uprawnieniu dłużnika do najmu socjalnego lokalu, to jednocześnie nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty najmu socjalnego lokalu (art. 14 ust. 6 ustawy). Złożenie przez gminę tej oferty jest zatem zdarzeniem, od którego zależy wykonanie wyroku eksmisyjnego.

Zgodnie z przepisem art. 786 § 1 *ustawy – Kodeks postępowania cywilnego*, jeżeli wykonanie tytułu egzekucyjnego jest uzależnione od zdarzenia, które udowodnić powinien wierzyciel, sąd nada klauzulę wykonalności po dostarczeniu dowodu tego zdarzenia w formie dokumentu urzędowego lub prywatnego z podpisem urzędowo poświadczonym. Nadanie klauzuli wykonalności jest zatem uzależnione od

przedstawienia przez wierzyciela dokumentu w przepisanej formie, który potwierdza, że gmina złożyła dłużnikowi ofertę najmu socjalnego lokalu.

Kognicja sądu albo referendarza sądowego, który rozpoznaje wniosek o nadanie klauzuli wykonalności, jest ograniczona do zbadania tego dokumentu i ustalenia, czy potwierdza on złożenie oferty najmu socjalnego lokalu. To samo odnosi się do sądu rozpoznającego zażalenie albo skargę na postanowienie referendarza sądowego. Jeżeli zatem z przedłożonego dokumentu wynika, że nie doszło do złożenia skutecznej oferty (np. powierzchnia oferowanego lokalu nie odpowiada minimalnej powierzchni określonej dla najmu socjalnego lokalu), sąd oddala wniosek o nadanie klauzuli wykonalności. W praktyce zdarza się, że sądy rozpoznając zażalenie albo skargę na postanowienie referendarza, badają również treść innych dokumentów przedłożonych przez dłużnika (wraz z zażaleniem lub skargą) i odmawiają nadania klauzuli wykonalności w razie ustalenia, że dokumenty te w sposób oczywisty potwierdzają, iż nie doszło do skutecznego złożenia oferty najmu socjalnego lokalu.

Jeżeli doszło do uprawomocnienia się postanowienia o nadaniu klauzuli wykonalności, a dłużnik kwestionuje prawidłowość oferty najmu socjalnego lokalu, to przysługuje mu powództwo o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego. Jego podstawę stanowi przepis art. 840 § 1 pkt 1 ustawy – Kodeks postępowania cywilnego. Z przepisu tego wynika, że dłużnik może w drodze powództwa żądać pozbawienia wykonalności tytułu wykonawczego, jeżeli przeczy zdarzeniom, na których oparto wydanie klauzuli wykonalności. W postępowaniu wszczętym na skutek tego powództwa dłużnik może wykazywać nieskuteczność złożonej mu oferty przy wykorzystaniu wszelkich dostępnych środków dowodowych (np. zeznania świadków, oględziny, opinia biegłego). Wraz z pozwem dłużnik może żądać zabezpieczenia roszczenia przez zawieszenie postępowania egzekucyjnego zmierzającego do opróżnienia lokalu.

Cytowane wyżej przepisy umożliwiają zatem dłużnikowi zainicjowanie sądowej kontroli prawidłowości ofert najmu socjalnego lokalu.

Należy rozważyć jeszcze sytuację, w której gmina złożyła dłużnikowi ofertę najmu socjalnego lokalu, ale zdaniem dłużnika nie jest ona prawidłowa, a wierzyciel nie wystąpił z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności. W takim przypadku powyższe środki prawne nie mogą być wykorzystane, ponieważ wierzyciel nie

wystąpił z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności, co oznacza, że nie toczy się jeszcze postępowanie egzekucyjne (w odróżnieniu od sytuacji przedstawionej powyżej). Dłużnik może jednak wytoczyć wówczas powództwo o ustalenie istnienia prawa do najmu socjalnego lokalu (przyznanego mu w wyroku eksmisyjnym), podnosząc, że złożona oferta była niezgodna z prawem i pomimo upływu terminu związania gminy tą ofertą nie doszło do wygaśnięcia uprawnienia do najmu socjalnego lokalu. Podstawę prawną tego powództwa stanowi przepis art. 189 ustawy – Kodeks postępowania cywilnego, który przewiduje, że powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Warto podkreślić, że omawiana sytuacja jest odmienna od stanu faktycznego w sprawie, w której Sąd Najwyższy wydał uchwałę z dnia 20 maja 2005 r. (III CZP 6/05, OSNC 2006, nr 1, poz. 1) i tezy wyrażone w uzasadnieniu tej uchwały nie znajdują tu zastosowania. W przedmiotowym przypadku mamy bowiem do czynienia z przyznanym (ustalonym) już uprawnieniem do lokalu socjalnego, a kwestią sporną jest jedynie to, czy doszło do wygaśnięcia tego prawa.

Art. 2 pkt 11 lit. a i b projektu zawiera propozycję zmiany w art. 17 *ustawy o ochronie praw lokatorów...*, związaną z koniecznością modyfikacji umiejscowienia regulacji zawartej w art. 24 tej ustawy, zgodnie z którym prawo do lokalu socjalnego nie przysługuje osobie, która samowolnie zajmuje lokal i wobec której sąd nakazał opróżnienie lokalu, chyba że przyznanie lokalu socjalnego byłoby w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione. Osoby, które samowolnie zajmują lokal, nie korzystają z ochrony przewidzianej w art. 14 ustawy, tj. orzekania przez sąd o uprawnieniu do lokalu socjalnego, a ewentualne roszczenie o przyznanie prawa do lokalu socjalnego mogą opierać na podstawie art. 24 ustawy. Niemniej jednak sądy powołując się na wykładnię systemową, że przepis art. 24 ustawy – przez swoje umiejscowienie w rozdziale zatytułowanym „Lokale socjalne”, następującym po rozdziale zatytułowanym „Mieszkańcy zasób gminy” – jest skierowany jedynie do gminy i nie dotyczy sądu orzekającego, nie stosują go jako podstawy prawnej przyznania uprawnienia do lokalu socjalnego osobie, która nigdy nie była lokatorem w rozumieniu ustawy.

W związku z powyższym proponuje się zmianę umiejscowienia tej regulacji w ustawie w sposób, który będzie współgrał z użytą w przepisie klauzulą generalną

dotyczącą zasad współżycia społecznego (tj. na gruncie prawa cywilnego to właśnie sądy są podmiotami uprawnionymi do oceny, czy określone zachowanie jest zgodne z zasadami współżycia społecznego).

W celu zapewnienia spójności z innymi przepisami ustawy, w przenoszonym przepisie pojęcie osoby, która „samowolnie zajmuje lokal” zastąpiono pojęciem „osoby, która dokonała zajęcia lokalu bez tytułu prawnego”. Ponadto w przepisie zastępuje się pojęcie „lokal socjalny” na rzecz określenia w to miejsce nowej kategorii „najmu socjalnego lokali”.

Zgodnie z art. 2 pkt 12 projektu zmianie ulegnie art. 18 *ustawy o ochronie praw lokatorów...*, a proponowane rozwiązania dotyczą zmiany wysokości obowiązku odszkodowawczego osoby uprawnionej w wyroku eksmisyjnym do najmu socjalnego.

W odniesieniu do tej propozycji na wstępie należy zaznaczyć, że art. 18 ustawy określa zakres obowiązków osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego w stosunku do właściciela lokalu oraz obowiązków gminy w stosunku do właściciela lokalu, gdy przyznano prawo do lokalu socjalnego. Przepis ten jest umieszczony po normach regulujących opróżnienie lokalu, należy zatem do systemu reguł określających jeden z filarów ochrony lokatora i reguluje jedynie te wypadki, gdy osobom zajmującym lokal przysługiwał tytuł do lokalu, który następnie wygasł. Nie ma podstaw, aby akurat w tym wypadku zakres stosowania tego przepisu był szerszy od ogólnego zakresu stosowania ustawy.

W aktualnym stanie prawnym, orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Z uwagi na brak wystarczającej liczby lokali socjalnych, realizacja wyroku eksmisyjnego, w którym dłużnikowi przyznane zostało uprawnienie do lokalu socjalnego, jest częstokroć wstrzymywana do momentu zwolnienia się odpowiedniego lokalu.

W tym czasie sytuacja byłych lokatorów zamieszkujących w budynkach prywatnych ulega stopniowemu pogorszeniu, ponieważ w dalszym ciągu spoczywają na nich obowiązki finansowe, którym jeszcze jako lokatorzy nie byli w stanie sprostać, co doprowadziło do orzeczenia ich eksmisji. W rezultacie pozostają oni w stanie zadłużenia, które przez długi czas oczekiwania na lokal socjalny wciąż narasta.

Natomiast właściciele lokali dochodzą od gminy – na drodze postępowania sądowego – pokrycia szkód, na które składają się m.in. należności, których nie uiszczyły osoby oczekujące na lokal socjalny po orzeczeniu ich eksmisji, i uzyskują orzeczenia uwzględniające ich żądania. Następnie gminy, które wypłaciły odszkodowania obejmujące ww. należności, kierują roszczenia regresowe do byłych lokatorów w sytuacji, gdy *de facto* to właśnie one swoim zaniechaniem wykonywania obowiązku dostarczenia lokali socjalnych przyczyniły się do powstania zadłużenia, którego spłaty obecnie od nich żądają.

W myśl art. 18 ust. 1 ustawy osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Z zastrzeżeniem ust. 3, odszkodowanie to odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać odszkodowania uzupełniającego. Stosownie zaś do art. 18 ust. 3 ustawy osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, opłacają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł. Jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy, na podstawie art. 417 Kodeksu cywilnego – art. 18 ust. 5 ustawy.

Roszczenie odszkodowawcze właściciela lokalu przeciwko gminie przewidziane w art. 18 ust. 5 ustawy obejmuje wynagrodzenie szkody w pełnej wysokości. „Nie dostarczając osobie uprawnionej z mocy wyroku sądowego lokalu socjalnego, gmina ponosi odpowiedzialność nie tylko za szkodę spowodowaną niemożnością dysponowania lokalem przez właściciela i pobierania pożytków, ale i za straty jakie poniósł właściciel w związku z tym, że uprawniony do lokalu socjalnego nie uiszcza opłat za zajmowany lokal mieszkalny. Za należność tę gmina odpowiada pierwszorzędnie, tj. niezależnie od możliwości jej wyegzekwowania przez właściciela od byłego lokatora oraz *in solidum* z obowiązującym do zapłaty byłym lokatorem” – (wyrok SN z dnia 13 stycznia 2010 r., sygn. akt II CSK 323/09).

Na tle ww. przepisów w orzecznictwie Sądu Najwyższego wyrażony został pogląd o dopuszczalności dochodzenia przez gminę, która wypłaciła właścicielowi lokalu odszkodowanie, roszczeń regresowych wobec byłych lokatorów. W wyroku z dnia 19 czerwca 2008 r. sygn. akt V CSK 31/08 Sąd Najwyższy stwierdził, że: „Ponieważ odpowiedzialność odszkodowawcza gminy za niedostarczenie lokalu socjalnego służy ochronie właściciela, a nie byłego lokatora uprawnionego do lokalu socjalnego, gminie, która zapłaciła właścicielowi odszkodowanie, przysługuje regres w stosunku do tego lokatora w granicach jego obowiązku określonego w art. 18 ust. 1 i 3 ustawy.”.

Zapotrzebowanie na lokale socjalne wciąż wzrasta, a okres oczekiwania na uzyskanie lokalu socjalnego z wyroku eksmisyjnego wydłuża się. Konsekwencje takiego stanu najbardziej dotkliwie dotyczą byłych lokatorów, a więc grupę osób społecznie i ekonomicznie najsłabszych. Na gruncie obowiązującego prawa osoby te nie mają żadnych środków działania, aby przyspieszyć realizację przyznanego im uprawnienia. Natomiast nie ulega żadnej wątpliwości, że szybka jego realizacja leży nie tylko w interesie właściciela lokalu, który chciałby odzyskać możliwość swobodnego dysponowania lokalem, ale też w równym stopniu ważna jest dla byłego lokatora, na którym ciąży obowiązek wnoszenia co miesiąc wysokiego odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego. Jego wysokość odpowiada wprawdzie czynszowi, który obowiązywał przed rozwiązaniem stosunku najmu, problem polega jednak na tym, że w przeważającej większości przypadków, przyczyną orzeczonej eksmisji były zaległości czynszowe, bowiem już wtedy czynsz znajdował się na poziomie, który odbiegał od możliwości finansowych lokatora. Przewidziany w art. 18 ust. 3 ustawy sposób ustalenia wysokości odszkodowania, którego celem jest ochrona byłego lokatora przed wzrostem opłat, *de facto* w powiązaniu z brakiem ustalenia rozsądnego terminu, w którym gmina musiałaby zrealizować obowiązek wskazania lokalu socjalnego, nie tylko nie rozwiązuje problemu, ale pogłębia trudną sytuację byłego lokatora, gdyż jego zadłużenie narasta przez długi czas oczekiwania na lokal socjalny. W praktyce właściciele lokali mając świadomość trudnej sytuacji finansowej byłych lokatorów i braku możliwości wyegzekwowania od nich należności za lokal, występują z roszczeniami odszkodowawczymi do gminy, a następnie gminy kierują roszczenia regresowe wobec byłych lokatorów.

Opisany stan rzeczy prowadzi do wniosku, że dotychczasowy mechanizm odszkodowawczy nie tylko nie aktywizuje skutecznie gmin do podjęcia starań na rzecz pozyskania lokali socjalnych, ale nie uwzględnia też interesów osób oczekujących na realizację przyznanego im uprawnienia.

Na skutek wydania wyroku eksmisyjnego z prawem do lokalu socjalnego powstają trójstronne relacje pomiędzy właścicielem lokalu, osobami eksmitowanymi oraz gminą zobowiązaną do dostarczenia odpowiedniego lokalu (wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 8 kwietnia 2010 r., P 1/08, ogłoszony w Dz. U. z 2010 r. poz. 488, OTK-Az 2010 r., Nr 4, poz. 33). Osoby uprawnione – jak wskazał Trybunał – powinny bez zwłoki uzyskać najem lokalu socjalnego, co więcej – lokal podlegający opróżnieniu na mocy wyroku eksmisyjnego spełnia, do czasu wywiązania się przez gminę z nałożonego przez sąd obowiązku, funkcję lokalu socjalnego dla byłych lokatorów.

W związku z powyższym, aby wymieniona przez Trybunał Konstytucyjny funkcja, jaką spełnia dotychczasowy lokal dla byłego lokatora oczekującego na lokal socjalny, mogła zostać w pełni urzeczywistniona, w art. 18 ust. 3a proponuje się zmianę wysokości jego obowiązku odszkodowawczego w taki sposób, aby odpowiadał on wysokości czynszu za najem socjalny (w art. 18 zastępuje się pojęcie „lokal socjalny” na rzecz określenia w to miejsce nowej kategorii „najmu socjalnego lokali”). Natomiast obowiązek pokrycia różnicy między opłatami ustalonymi przez właściciela a opłatami na poziomie czynszu socjalnego, właścicielowi będzie wypłacać gmina, która jest zobowiązana do wskazania najmu socjalnego. Takie rozłożenie zakresu obowiązków odszkodowawczych pozwoli ograniczyć opisane wyżej problemy.

Zmiany w art. 18 ust. 2 i 3 są zmianami redakcyjnymi związanymi z projektowaną w art. 18 ust. 3a zmianą wysokości obowiązku odszkodowawczego osoby uprawnionej w wyroku eksmisyjnym do najmu socjalnego.

Art. 2 pkt 13 projektu zawiera zmianę podyktowaną likwidacją odrębnej funkcjonalnie części mieszkaniowego zasobu gminy, jaką stanowią lokale socjalne, na rzecz określenia w to miejsce nowej kategorii „umów najmu socjalnego lokali mieszkalnych”.

Art. 2 pkt 14 projektu zakłada dodanie ust. 2c w art. 20 po ust. 2b stanowiącego, że do lokali, o których mowa w ust. 2a, stosuje się odpowiednie przepisy dotyczące lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Przepis art. 20 ust. 2a reguluje sprawy związane z wynajmowaniem przez gminy lokali mieszkalnych od innych właścicieli i podnajmowanie ich osobom, których gospodarstwa domowe osiągają niski dochód. Jednocześnie nie ma przepisu, który stanowiłby o sposobie zarządzania tymi podnajmowanymi lokalami. Dodanie ust. 2c uzupełni regulację prawną najmu lokali przez gminy i podnajmu osobom osiągającym niski dochód. Brak przepisu stanowiącego, że do lokali najmowanych przez gminy należy stosować odpowiednio przepisy o mieszkaniowym zasobie gminy, powoduje niepotrzebne trudności w organizowaniu instytucji podnajmu przez gminy.

Z kolei zmiana w art. 20 ust. 4 *ustawy o ochronie praw lokatorów...* jest zmianą redakcyjną związaną z dodaniem po tym artykule:

- art. 21a wprowadzającego w przypadku przekroczenia normy powierzchni użytkowej lokalu uprawnienie dla innych jednostek samorządu terytorialnego do wypowiedzenia umowy najmu wraz z obowiązkiem jednoczesnego przedstawienia oferty zawarcia umowy najmu innego lokalu,
- art. 21b wprowadzającego dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy obowiązek składania deklaracji o wysokości dochodów oraz oświadczenia o nieposiadaniu innego tytułu prawnego do lokalu oraz o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego pod rygorem odpowiedzialności karnej,
- art. 21c regulującego obowiązek weryfikacji dochodów członków gospodarstwa domowego w trakcie trwającej umowy najmu.

Natomiast wprowadzenie w art. 20 ust. 5 wynika z projektowanej w ustawie zmiany definicji mieszkaniowego zasobu gminy i jest podyktowane troską o sytuację prawną najemców lokali w przypadku zmian w strukturze właścicielskiej jednoosobowych spółek gminy, którym gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, tj. aby do upływu okresu obowiązywania umowy najmu zastosowanie miały przepisy ustawy dotyczące mieszkaniowego zasobu gminy.

Zgodnie z **art. 2 pkt 15 lit. a projektu** ustawy w art. 21 ust. 2 pkt 1 *ustawy o ochronie praw lokatorów...* przewiduje się zmianę związaną z likwidacją odrębnej funkcjonalnie części mieszkaniowego zasobu gminy, jaką stanowią lokale socjalne. Z kolei zmiana w art. 21 ust. 2 pkt 7 jest zmianą redakcyjną związaną z wprowadzeniem definicji „kosztów utrzymania lokalu” w miejsce definicji „wydatków związanych z utrzymaniem lokalu”.

Natomiast dodanie lit. c do art. 21 ust. 2 pkt 8 ustawy związane jest z projektowanym w art. 21 ust. 4a ustawy wprowadzeniem możliwości rozwiązania umowy najmu lokalu z jednoczesnym zaoferowaniem lokalu zamiennego, w sytuacji gdy lokal zajmowany ma nieproporcjonalnie dużą powierzchnię w stosunku do liczby zamieszkujących. W związku z powyższym na radę gminy nakłada się obowiązek do określenia w uchwale w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy normy powierzchni użytkowej lokalu w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego, której przekroczenie będzie uprawniało gminę do wypowiedzenia umowy najmu. Jednocześnie zastrzega się, że norma ta nie będzie mogła przekraczać wskazanej w ustawie górnej granicy, tj. 50 m² – dla jednej osoby, a dla każdej kolejnej – 25 m².

Art. 2 pkt 15 lit. b projektu przewiduje dodanie w art. 21 *ustawy o ochronie praw lokatorów...* przepisu ust. 2a, co związane jest z projektowanym art. 2 ust. 1 pkt 5b ustawy wprowadzającym definicję miejscowości pobliskiej, przez którą należy rozumieć miejscowość położoną w powiecie, w którym znajduje się lokal lub w powiecie graniczącym z tym powiatem – chyba, że rada gminy określi maksymalną odległość liczoną w linii prostej pomiędzy granicami administracyjnymi miejscowości, które uznaje za pobliskie. W takim wypadku miejscowość ta może znajdować się w powiecie, który nie sąsiaduje bezpośrednio z powiatem, w którym znajduje się lokal. Dodawany w art. 21 ust. 2a jest przepisem materialnym, na podstawie którego gmina będzie podejmowała czynności w przedmiocie określenia maksymalnej odległości, o której mowa w projektowanym art. 2 ust. 1 pkt 5b ustawy.

Art. 2 pkt 15 lit. c projektu wprowadza zmiany w art. 21 ust. 3 pkt 1, 3 i 5 *ustawy o ochronie praw lokatorów...*, które są zmianami redakcyjnymi wynikającymi z rezygnacji ze stosowania w przepisach ustawy pojęcia „lokal socjalny” na rzecz określenia w to miejsce nowej kategorii „najmu socjalnego lokali”.

Dodanie pkt 6a w art. 21 ust. 3 ustawy ma na celu wprowadzenie do ustawy przepisu obligującego gminę do uregulowania w uchwałach w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy warunków, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności. Obecnie ustawa nie przewiduje dodatkowych wymogów uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych. Tym samym bez względu na orzeczony stopień niepełnosprawności i rzeczywiste potrzeby wynikające ze stanu zdrowia, osoby te mogą liczyć tylko na lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, spełniający przy tym normę powierzchniową. W praktyce osobom z niepełnosprawnościami proponowane są często lokale, w których nie mogą one realizować uzasadnionych potrzeb życiowych, w tym zwłaszcza zdrowotnych. Nie tylko nie mogą się rehabilitować w mieszkaniu ze względu choćby na brak miejsca ku temu, ale także nie mogą swobodnie przemieszczać się w takim mieszkaniu albo mają znaczne trudności z jego opuszczeniem, gdy lokal nie jest usytuowany na parterze, a w budynku brakuje windy bądź innego urządzenia, które umożliwiłoby samodzielne opuszczenie budynku.

Natomiast dodanie pkt 6b w art. 21 ust. 3 ustawy związane jest z projektowanym art. 4 ust. 2b mającym na celu umożliwienie przekazywania lokali z mieszkaniowego zasobu gminy na potrzeby beneficjentów *ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej* oraz *ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej*.

Ponadto w art. 21 ust. 3 uchyla się pkt 7 ustawy. Przepis ten aktualnie upoważnia radę gminy do określenia w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy kryteriów oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m². Jednocześnie jednak z żadnego przepisu ustawy nie wynika, aby lokale należące do tej kategorii (tzn. lokale o dużej powierzchni użytkowej) miały podlegać jakimś szczególnym regulacjom, odmiennym niż inne lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Uregulowanie aktualnie zawarte w art. 21 ust. 3 pkt 7 ustawy nawiązuje do nieobowiązującego od dawna przepisu *ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali*

mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 1998 r. poz. 787, z późn. zm.), który umożliwiał w przeszłości oddawanie w najem takich lokali za zapłatą tzw. czynszu wolnego (w przeciwieństwie do innych mieszkań, za które gminy obowiązane były pobierać tzw. czynsz regulowany – przepisy o czynszu regulowanym nie obowiązują zaś już od 2004 r.). W świetle art. 66 tej ustawy, lokale należące do zasobów gminy o powierzchni przekraczającej 80 m² mogły być po dniu wejścia w życie ustawy oddane w najem za zapłatą czynszu wolnego, z wyjątkiem przypadków oddania takiego lokalu w drodze zamiany osobie, której gospodarstwo domowe składało się co najmniej z 4 osób.

W świetle obowiązującej *ustawy o ochronie praw lokatorów...* – wobec utraty mocy obowiązującej przez przepisy dotyczące tzw. czynszu regulowanego – przepis prawa nakładający na radę gminy obowiązek odrębnego uregulowania w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy kryteriów oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² nie znajduje uzasadnienia, ponieważ w aktualnym stanie prawnym lokale o powierzchni przekraczającej 80 m² nie mają żadnego szczególnego statusu prawnego. Stanowią one element mieszkaniowego zasobu gminy i powinny podlegać wynajmowi na takich samych zasadach, jak inne mieszkania komunalne.

Ponadto, jak wskazuje orzecznictwo administracyjne, realizacja normy kompetencyjnej, o której mowa w art. 21 ust. 3 pkt 7 ustawy, niejednokrotnie wykracza poza zakres przekazanego radzie gminy upoważnienia ustawowego dopuszczając odstępstwa od ustawowo określonej zasady regulującej krąg podmiotów, którym powinny być wynajmowane lokale z mieszkaniowego zasobu gminy, tj. mieszkańcy o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych oraz spełniający ustalone w danej gminie kryteria dochodowe. Tymczasem najczęściej stosowanym w uchwałach rady gminy rozwiązaniem jest oddawanie takich lokali w drodze przetargu publicznego dotyczącego wysokości czynszu, co stanowi naruszenie bezwzględnie obowiązujących przepisów art. 7 ust. 1 oraz art. 8 pkt 1 ustawy, a ponadto może prowadzić do sytuacji, w której lokal z mieszkaniowego zasobu gminy jest wynajmowany, wbrew intencji ustawodawcy, osobie spoza kręgu osób o niskich dochodach.

Art. 2 pkt 15 lit. d projektu przewiduje wprowadzenie do ustawy art. 21 ust. 3b i 3c umożliwiających gminom określenie w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład jej zasobu mieszkaniowego kryteriów oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² odmiennych od zasad wynajmowania innych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Jednocześnie zastrzega się, że znajdują one zastosowanie wyłącznie, w sytuacji gdy lokalu nie można wynająć w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób, których wnioski o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy został przyjęty do realizacji. Jak wskazują samorządy zdarza się, że w zasobie gminy jest znaczna liczba lokali o powierzchni powyżej 80 m² (np. w zasobie m.st. Warszawy powyżej 1 tys.), których z uwagi na strukturę gospodarstw domowych oczekujących na udzielenie pomocy mieszkaniowej (gospodarstwa 1, 2 i 3 osobowe) gmina nie jest w stanie wynająć w ramach realizacji tzw. listy. Dlatego też mając na uwadze poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy zachodzi potrzeba umożliwienia samorządom w przepisach prawa miejscowego przyjęcia odrębnych zasad wynajmowania przedmiotowych lokali.

Zgodnie z art. 2 pkt 15 lit. e projektu w art. 21 ust. 4a ustawy proponuje się – w celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy – wprowadzenie do ustawy szczególnej przesłanki wypowiedzenia umowy najmu lokalu wchodzącego w skład zasobu, niezależnej od kwestii wykonywania zobowiązania przez lokatora. Zgodnie z omawianą propozycją przyczyną uzasadniającą wypowiedzenie umowy najmu może być fakt, iż zajmowany lokal ma nieproporcjonalnie dużą powierzchnię w stosunku do liczby zamieszkujących.

Jak już wcześniej wskazano, określenie normy powierzchni użytkowej lokalu w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego będzie następowało w stosownej uchwale rady gminy, przy czym norma ta nie będzie mogła przekraczać wskazanej w ustawie górnej granicy, tj. 50 m² – dla jednej osoby, a dla każdej kolejnej – 25 m². Termin wypowiedzenia określony w ustawie będzie wynosił 6 miesięcy, jednak gmina będzie mogła określić w uchwale termin dłuższy.

Wprowadzając kolejną przyczynę uzasadniającą wypowiedzenie, jednocześnie nie zmienia się zasad jego dokonywania (zastrzega się dla tej czynności prawnej formę pisemną oraz wymóg określenia przyczyny wypowiedzenia). Ponadto skuteczność wypowiedzenia umowy z tej przyczyny uzależniona będzie od jednoczesnego z samym wypowiedzeniem przedstawienia pisemnej oferty zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego, tj. minimalne wymogi lokalu objętego ofertą wyznaczał będzie art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy. Przy czym obowiązek pokrycia kosztów przeprowadzki do zaoferowanego lokalu będzie pokrywał właściciel.

Propozycja ma na celu wyeliminowanie częstych sytuacji, gdy jedna lub dwie osoby zajmują mieszkania o bardzo dużej powierzchni, które potrzebne są dla rodzin wieloosobowych.

Art. 2 pkt 16 projektu przewiduje dodanie po art. 21 *ustawy o ochronie praw lokatorów...* art. 21a–21c.

Przepis art. 21a jest powiązany z projektowanym art. 21 ust. 4a – pozwala na korzystanie z możliwości wypowiedzenia umowy najmu, w przypadku przekroczenia limitów powierzchniowych określonych w ustawie, również przez inne niż gmina jednostki samorządu terytorialnego.

Przepis art. 21b wprowadza dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy obowiązek składania deklaracji o wysokości dochodów, oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego pod rygorem odpowiedzialności karnej oraz na żądanie gminy oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

Obecnie art. 21 ust. 3 pkt 1 *ustawy o ochronie praw lokatorów...* pozostawia w kompetencji rady gminy wskazanie czynników branych pod uwagę przy określaniu wysokości dochodu gospodarstwa domowego, a także limitu kwoty dochodów, która uzasadnia rozpatrywanie wniosku o nawiązanie najmu lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy. Proponowana zmiana nie wpływa na uprawnienia gmin w tym zakresie, uzależnia jednak nawiązanie najmu nie tylko od sytuacji dochodowej danej osoby, ale również od stanu majątkowego, który ubiegający się będzie zobligowany ujawnić w oświadczeniu składanym pod rygorem odpowiedzialności karnej. Gmina będzie odmawiać zawarcia umowy najmu oraz

zawarcia tych umów na następny okres w przypadku niezłożenia deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości lub w sytuacji rażącej dysproporcji między niskimi dochodami wskazanymi w złożonej deklaracji a wykazanym w oświadczeniu majątkowym stanem majątkowym osoby ubiegającej się o najem.

Ustawa nie zawiera definicji „rażącej dysproporcji” między niskimi dochodami wskazanymi w złożonej deklaracji a wykazanym w oświadczeniu majątkowym stanem majątkowym. Wobec tego ten przepis należy interpretować zgodnie ze znaczeniem tych wyrazów (wykładnia językowa) – poprzez dysproporcję należy rozumieć brak proporcji, symetrii, równowagi, brak harmonijnego stosunku między przedmiotami, zjawiskami, cechami występującymi łącznie, niewspółmierność, niesymetryczność. Dysproporcja natomiast jest rażąca, gdy jest bardzo znaczna oraz oczywista w odbiorze i postrzeganiu, czyli „dająca się łatwo stwierdzić, wyraźna, oczywista, niewątpliwa, bezsporna, bardzo duża”, oraz musi dotyczyć takich osób, które deklarują niskie dochody w złożonej deklaracji, a faktycznie dysponują wyższymi dochodami. Ta dysproporcja musi być na tyle wielka, że uzasadnia nieprzyznanie pomocy w postaci prawa do zamieszkiwania w lokalu należącym do mieszkaniowego zasobu gminy. Rozstrzygnięcie gminy w tym zakresie ma charakter uznaniowy – gmina musi ocenić, czy sytuacja materialna, w tym wysokość wydatków wnioskodawcy, odbiega w sposób wyraźny i niebudzący wątpliwości od deklarowanego rozmiaru jego dochodów. Pomocniczo w interpretacji tego zagadnienia można się posiłkować np. orzecznictwem sądów na tle stosowania przepisów o „rażącej dysproporcji” w *ustawie o dodatkach mieszkaniowych*.

Ponadto w celu korzystania z możliwości rozwiązania umowy najmu, w sytuacji gdy najemca posiada tytuł prawny do innego lokalu nie tylko w tej samej miejscowości, ale również w miejscowości pobliskiej (projektowany art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy) również na najemcę nakłada się obowiązek składania, na żądanie gminy, oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu pod sankcją odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.

Przepis art. 21c ustawy wprowadza zasadę cyklicznej weryfikacji dochodów najemców lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (lub innej jednostki samorządu terytorialnego) oraz reguluje sposób jej przeprowadzenia.

Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (lub innej jednostki samorządu terytorialnego) będą poddawani przez właściciela, nie częściej niż co 2,5 roku, weryfikacji pod względem wysokości dochodu. W tym celu najemcy będą składać na pisemne żądanie gminy (lub innej jednostki samorządu terytorialnego) w terminie 1 miesiąca deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego uzyskanych w okresie 3 miesięcy poprzedzających. W razie niezłożenia przez najemcę deklaracji, właściciel będzie mógł wypowiedzieć umowę nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

W przypadku, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na osobę osiągnięty przez członków gospodarstwa domowego przekracza kryteria zawarte w uchwale rady gminy (lub odpowiednio innej jednostki samorządu terytorialnego) dotyczące wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu, czynsz podwyższa się o kwotę tej nadwyżki wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego. Jednocześnie nowy czynsz, tzn. po podwyższeniu o kwotę nadwyżki, nie może przekroczyć czynszu rynkowego za dany lokal, czyli czynszu, jaki mógłby otrzymać z tytułu najmu właściciel takiego lokalu mieszkalnego, gdyby lokal ten nie wchodził w skład mieszkaniowego zasobu gminy (lub innej jednostki samorządu terytorialnego).

Jednocześnie przewidziany jest działający na analogicznej zasadzie mechanizm obniżenia czynszu, w przypadku gdy w trakcie obowiązywania podwyższonego czynszu najemcy obniżą się dochody. Nie wcześniej niż po upływie 6 miesięcy od ostatniej podwyżki najemca może wystąpić do wynajmującego z wnioskiem o ponowne ustalenie wysokości czynszu na podstawie aktualnie osiągniętych dochodów. Odroczenie o 6 miesięcy możliwości wnioskowania o obniżenie czynszu spowodowane jest koniecznością zapewnienia, iż złożony wniosek jest uzasadniony faktyczną zmianą sytuacji materialnej najemcy i nie ma charakteru incydentalnego (czyli do oceny muszą być brane dochody za inne 3 miesiące niż przy wcześniejszej podwyżce czynszu, po upływie pewnego czasu od poprzedniej oceny).

W celu złagodzenia skutków wysokiej podwyżki czynszu dla najemców (jeżeli podwyżka przekracza 50% dotychczasowego czynszu) przewidziano stopniowe dochodzenie do pełnej wysokości ustalonego czynszu – odroczony jest obowiązek płacenia pełnej kwoty nowego czynszu o 6 miesięcy. Przez ten czas najemca płaci czynsz w obniżonej wysokości, odpowiadającej 150% dotychczasowego czynszu.

Projektowany przepis przewiduje ponadto procedurę poddania wypowiedzenia wysokości czynszu (podwyżki czynszu) kontroli sądu. Rozwiązania są analogiczne do obowiązującego już art. 8a ust. 5–6b *ustawy o ochronie praw lokatorów...* z tą różnicą, że z uwagi na bezpośrednio wskazany w projekcie mechanizm ustalania podwyższonego czynszu – kontroli może podlegać tylko prawidłowość zastosowania tego mechanizmu w celu obliczenia czynszu, w szczególności wysokość czynszu rynkowego za dany lokal stanowiącego górną granicę czynszu możliwego do zastosowania w tej sytuacji.

Projektowany art. 21c dotyczy wyłącznie umów najmu zawartych po dniu wejścia w życie zmian w *ustawie o ochronie praw lokatorów...*, w związku z czym nie będzie miał on zastosowania do umów najmu obowiązujących przed dniem wejścia w życie art. 2 niniejszej ustawy.

Zaproponowane rozwiązania pozwolą na dostosowanie stosowanych przez gminy (lub inne jednostki samorządu terytorialnego) czynszów do aktualnej sytuacji materialnej najemców również w trakcie trwania umów najmu. Jednocześnie w celu ograniczenia dolegliwości tej propozycji, kontrole te będą dokonywane stosunkowo rzadko (nie częściej niż co 2,5 roku – decyzję podejmuje wynajmujący) i będą ograniczane wyłącznie do wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego najemcy. Nie będą natomiast objęte kontrolą inne kryteria, o których mowa w projektowanym art. 21b, tzn. stan majątkowy członków gospodarstwa domowego najemcy, posiadanie tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości lub wystąpienie sytuacji rażącej dysproporcji między niskimi dochodami wskazanymi w złożonej deklaracji a wykazanym w oświadczeniu majątkowym stanem majątkowym.

Art. 2 pkt 17 projektu przewiduje zmianę tytułu rozdziału 4 ustawy, co jest spowodowane wprowadzeniem nowej kategorii „umów najmu socjalnego lokali mieszkalnych” w miejsce dawnych umów najmu „lokalu socjalnego”.

Zgodnie z propozycją zawartą w **art. 2 pkt 18 projektu** zmiany w art. 22 i art. 23 ustawy są zmianami związanymi z likwidacją odrębnej funkcjonalnie części mieszkaniowego zasobu gminy, jaką stanowią lokale socjalne, na rzecz określenia w to miejsce nowej kategorii „umów najmu socjalnego lokali mieszkalnych”. Zasadnicze zmiany dotyczą uchylecia obecnego art. 22 ustawy. Aktualnie przepis ten stanowi, że z zasobu mieszkaniowego gmina wydziela część lokali, które przeznaczają się na wynajem jako lokale socjalne. Zwrot „wydziela” oznacza, że w drodze uchwały powinna zostać podjęta decyzja o przeznaczeniu lokali spełniających określone warunki na lokale socjalne, a co za tym idzie gmina może przeznaczyć na lokale socjalne tylko takie lokale, które znajdują się w zasobie mieszkaniowym gminy i które zostały wydzielone z przeznaczeniem na lokale socjalne. W miejsce uchylanego przepisu wprowadza się najem socjalny lokalu, który oznacza najem lokalu nadającego się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.

Zmiany w art. 23 ustawy są zmianami wynikającymi z rezygnacji ze stosowania w przepisach ustawy pojęcia „lokal socjalny” na rzecz określenia w to miejsce nowej kategorii „umów najmu socjalnego lokali”.

Ponadto zmiana w art. 23 ust. 2 ustawy eliminuje błędne odwołanie w przepisie do art. 21 ust. 3 pkt 1, ponieważ rada każdej gminy podejmuje uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy określającą m.in. wysokość dochodu gospodarstwa domowego na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy. Ponadto wskazuje się, że sytuacja dochodowa osoby ubiegającej się o najem socjalny lokalu będzie badana z uwzględnieniem stanu majątkowego (projektowany art. 21a).

Zmianą redakcyjną jest także zmiana w art. 23 ust. 3 ustawy polegająca na zastąpieniu wyrazu „przedłużyć” zwrotem „zawrzeć”.

W **art. 2 pkt 19 projektu** w związku ze zmianą umiejscowienia obecnego art. 24 ustawy stanowiącego, że prawo do lokalu socjalnego nie przysługuje osobie, która samowolnie zajmuje lokal i wobec której sąd nakazał opróżnienie lokalu, chyba że

przyznanie lokalu socjalnego byłoby w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione (projektowany art. 17 ust. 1a), następuje uchylenie art. 24 ustawy.

Art. 2 pkt 20 projektu zakłada zmianę w art. 25 *ustawy o ochronie praw lokatorów...* wynikającą z rezygnacji ze stosowania w przepisach ustawy pojęcia „lokal socjalny” na rzecz określenia w to miejsce nowej kategorii „najmu socjalnego lokali”.

Art. 2 pkt 21 projektu zakłada zmianę w art. 25c *ustawy o ochronie praw lokatorów...* wynikającą z rezygnacji ze stosowania w przepisach ustawy pojęcia „lokal socjalny” na rzecz określenia w to miejsce nowej kategorii „najmu socjalnego lokali”.

W art. 3 przedłożonego projektu zawarta została propozycja zmiany w art. 1046 § 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego. Obecnie przepis ten stanowi, że wykonując obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika na podstawie tytułu wykonawczego, z którego nie wynika prawo dłużnika do lokalu socjalnego lub zamiennego, komornik usunie dłużnika do innego lokalu lub pomieszczenia, do którego dłużnikowi przysługuje tytuł prawny i w którym może zamieszkać. Jeżeli dłużnikowi nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu lub pomieszczenia, w którym może zamieszkać, komornik wstrzyma się z dokonaniem czynności do czasu, gdy gmina właściwa ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu, na wniosek komornika, wskaże dłużnikowi tymczasowe pomieszczenie, nie dłużej jednak niż przez okres 6 miesięcy. Po upływie tego terminu komornik usunie dłużnika do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe wskazanej przez gminę właściwą ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Usuwając dłużnika do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe, komornik powiadomi właściwą gminę o potrzebie zapewnienia dłużnikowi tymczasowego pomieszczenia.

Projektowana zmiana polega na wykreśleniu z obecnego brzmienia przepisu normy, o której mowa w zdaniu 3 i 4 (tj. komornik po bezskutecznym upływie 6 miesięcy, podczas których wstrzymał czynności egzekucyjne, oczekując na wskazanie

dłużnikowi tymczasowego pomieszczenia, usuwa dłużnika do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe, powiadamiając właściwą gminę o potrzebie zapewnienia dłużnikowi tymczasowego pomieszczenia).

Uchylana norma została wprawdzie wprowadzona w celu zapewnienia wierzycielowi należytej ochrony, w tym także jego prawa do sądu. Elementem prawa do sądu jest bowiem bez wątpienia prawo do realizacji prawomocnego orzeczenia w rozsądnym terminie. Z drugiej jednak strony, z art. 75 Konstytucji płynie obowiązek państwa prowadzenia polityki zapobiegającej bezdomności. Ustawodawca ma przy tym obowiązek tworzenia regulacji zapobiegających eksmisjom na bruk, które godzą w godność człowieka (por. postanowienie sygnalizacyjne Trybunału Konstytucyjnego z dnia 4 marca 2008 r., S 2/08, wyrok TK z dnia 4 kwietnia 2001 r., K 11/00). Jak słusznie zauważył Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 4 listopada 2010 r. (K 19/06), problemem, przed którym stoi ustawodawca oraz organy stosujące prawo, jest z jednej strony zapewnienie wykonania normy zakazującej eksmisję bez wskazania lokalu lub pomieszczenia, do którego może ona nastąpić, z drugiej zaś – zapewnienie wykonywania orzeczeń sądowych nakazujących eksmisję z lokalu mieszkalnego, z uwzględnieniem praw i interesów innych osób, a także interesu publicznego.

Jak wskazał Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 13 marca 2007 r., sygn. akt K 8/07, oceniając proporcjonalność regulacji, trzeba wziąć pod uwagę ogólne zasady decydujące o niekonstytucyjności regulacji ustawowej z uwagi na brak proporcjonalności w działaniu ustawodawcy. Zgodnie z ustalonym na tle art. 31 ust. 3 Konstytucji orzecznictwem Trybunału Konstytucyjnego, zarzut braku proporcjonalności wymaga przeprowadzenia testu, polegającego na udzieleniu odpowiedzi na trzy pytania dotyczące analizowanej normy: 1) czy jest ona w stanie doprowadzić do zamierzonych przez ustawodawcę skutków (przydatność normy); 2) czy jest ona niezbędna (konieczna) dla ochrony interesu publicznego, z którym jest powiązana (konieczność podjęcia przez ustawodawcę działania); 3) czy jej efekty pozostają w proporcji do nałożonych przez nią na obywatela ciężarów lub ograniczeń (proporcjonalność *sensu stricto*).

Celem projektowanej regulacji jest wyeliminowanie możliwości przeprowadzania eksmisji do noclegowni, schroniska bądź innej placówki zapewniającej miejsca

noclegowe pomimo uprawnienia dłużnika do tymczasowego pomieszczenia. Obowiązująca regulacja nie zapewnia realizacji wskazanego celu w sposób wystarczający. Jak wskazał Rzecznik Praw Obywatelskich w wystąpieniu z dnia 22 marca 2016 r., znak IV.7217.32.2016.AJ, *przez cały okres obowiązywania tego przepisu nie odnotował ani jednego przypadku, w którym po zawiadomieniu przez komornika „o potrzebie zapewnienia dłużnikowi tymczasowego pomieszczenia”, gmina przyznała komukolwiek takie pomieszczenie. Natomiast znane są sytuacje, kiedy komornicy dokonują eksmisji niezwłocznie (przed upływem 6 miesięcznego okresu ochronnego), gdy tylko gmina poinformuje, że nie posiada takiego pomieszczenia (...). Usunięcie do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe, bez zapewnienia osobie, której to dotyczy realnych uprawnień pozwalających na wyegzekwowanie od gminy realizacji prawa do tymczasowego pomieszczenia, jest de facto eksmisją na bruk. Nie budzi bowiem wątpliwości, iż pobyt w tych placówkach jest z założenia przejściowy i krótkotrwały, a osoby eksmitowane to z reguły obywatele w ciężkiej sytuacji materialnej, często niepełnosprawni i nieporadni. Oczekiwanie, że w owym przejściowym okresie zamieszkiwania w schronisku dla bezdomnych bądź noclegowni będą oni w stanie sami zmienić swoją sytuację materialną i osobistą i zapewnić sobie odpowiedni lokal, w którym będą mogli zamieszkać, jest całkowicie nierealne.*

Drugim kryterium, któremu musi odpowiadać regulacja proporcjonalna, jest nieodzowność wkroczenia przez ustawodawcę za pomocą danej regulacji, tj. uznanie, że osiągnięcie zamierzonego celu nie jest możliwe w inny sposób.

Osiągnięcie powyższego celu nie jest możliwe w inny sposób niż poprzez proponowaną zmianę przepisów. Skuteczna ochrona eksmitowanych byłych lokatorów przed bezdomnością jest możliwa jedynie w przypadku, gdy przepisy będą jednoznacznie zakazywać usunięcia dłużnika z lokalu (do noclegowni) bez jednoczesnego wskazania pomieszczenia tymczasowego. W przeciwnym razie zawsze będzie istniało ryzyko, że taka osoba – z reguły nieporadna życiowo lub niepełnosprawna, w trudnej sytuacji materialnej – po wykonaniu eksmisji do noclegowni w niedługim okresie stanie się osobą bezdomną. Bez usunięcia przyzwolenia w ustawie na eksmitowanie takich osób do noclegowni nie jest możliwe skuteczne zapobieganie ich bezdomności. Przepisy muszą dawać tym ludziom szansę na poprawę swojego losu pozwalając na zaspokojenie elementarnych

potrzeb mieszkaniowych w pomieszczeniu tymczasowym, do którego przecież mają prawo – obecne przypadki eksmitowania do noclegowni po 6 miesiącach są spowodowane przez niewywiązywanie się w tym czasie gmin ze swoich obowiązków (tzn. obowiązku zapewnienia pomieszczeń tymczasowych).

Kolejnym kryterium jest proporcjonalność *sensu stricto*. Konstytucja, nakazując ustawodawcy ochronę lokatorów, podniosła obowiązek zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych do rangi dobra chronionego konstytucyjnie, co z drugiej strony oznacza pozwolenie na ingerencję w inne prawa konstytucyjne, w tym m.in. prawo własności oraz zasady swobody gospodarczej. Wprowadzenie ochrony praw lokatorów powoduje zawsze konieczność wyważenia sprzecznych interesów obu stron stosunku prawnego, tj. zachowanie proporcji pomiędzy prawami lokatorów a prawami właścicieli.

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych człowieka ma charakter niezbędny, aby mogły być zaspokajane jego dalsze potrzeby. Zdobywanie mieszkania ma dla niego charakter egzystencjalny. W wyroku z dnia 4 listopada 2010 r. (K 19/06) Trybunał Konstytucyjny określił pewne minimum ochrony przed eksmisją, które oparł na zapewnieniu osobom eksmitowanym lokali lub pomieszczeń o zróżnicowanym standardzie, w zależności od ich sytuacji życiowej (wiek, stan zdrowia, opieka nad małoletnimi dziećmi), a także przyczyn orzeczenia wobec nich obowiązku opróżnienia lokalu. Kierowanie zatem do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe, także tych osób, które w istocie mają prawo do tymczasowego pomieszczenia, nie realizuje w praktyce tych minimalnych gwarancji ochrony przed bezdomnością, o których pisał Trybunał Konstytucyjny. Sytuacja, w której dłużnik, z powodu braku dostarczenia tymczasowego pomieszczenia, w przewidzianym w przepisach sześciomiesięcznym terminie, zostaje eksmitowany do schroniska bądź noclegowni powinna mieć charakter wyjątkowy, a nie stanowić regułę. Jak wskazał Rzecznik Praw Obywatelskich w powołanym wyżej wystąpieniu – *niestety w oparciu o doświadczenia mojego Biura można postawić wniosek, że z uwagi na brak wystarczającej liczby tymczasowych pomieszczeń, eksmisja do schroniska bądź noclegowni, po upływie owych 6 miesięcy oczekiwania na wskazanie tymczasowego pomieszczenia, ma miejsce bardzo często.*

W związku z powyższym projektodawca uznał, że względy powszechne, a więc powszechnie akceptowane zasady etyczne i moralne, jak i konieczność ochrony godności człowieka oraz niedoprowadzania do wyrzucenia poza margines społeczeństwa (bezdomność), uzasadniają ograniczenie prawa własności poprzez konieczność akceptowania przez właściciela zajmowania lokalu przez osobę, która utraciła prawo do zamieszkiwania w lokalu. Ograniczenie to ma charakter czasowy, jak i nie ingeruje w istotę prawa własności. Oczywistym jest jednak, że regulacja ta może powodować naruszenia prawa właściciela, jeżeli tymczasowe pomieszczenie nie zostanie dostarczone osobie eksmitowanej w rozsądnym czasie. Długotrwałość braku tymczasowego pomieszczenia dla osoby eksmitowanej może stanowić nadmierny ciężar dla właściciela, który ustawodawca zrównoważył w art. 18 ustawy, a mianowicie przyznając możliwość ubiegania się o roszczenie odszkodowawcze od gminy odpowiedzialnej za niedostarczenie tymczasowego pomieszczenia (art. 25e *ustawy o ochronie praw lokatorów...*). Analogiczne przepisy obowiązują aktualnie w odniesieniu do byłych lokatorów, którym sąd w wyroku eksmisyjnym przyznał prawo do lokalu socjalnego. Takie osoby mają prawo zamieszkiwać w danym lokalu aż do czasu dostarczenia przez gminę lokalu socjalnego. W tym czasie właścicielowi mieszkania przysługuje od gminy odszkodowanie na podstawie art. 417 – ustawy – Kodeks cywilny. Proponowana zmiana zatem stanowi wyrównanie w tym zakresie uprawnień osób oczekujących na dostarczenie przez gminę pomieszczenia tymczasowego, z uprawnieniami aktualnie przysługującymi osobom oczekującym na dostarczenie przez gminę lokalu socjalnego.

Ponadto, mając na uwadze, że w razie mocno przedłużających się czynności opróżniania lokali może dojść do naruszenia konstytucyjnego prawa do sądu, obejmującego również prawo do wykonania prawomocnego orzeczenia sądowego w postępowaniu egzekucyjnym – na uzyskanie tymczasowych pomieszczeń wprowadzone zostanie finansowe wsparcie dla gmin na adaptację już istniejących budynków w celu tworzenia w nich pomieszczeń tymczasowych. W nowelizacji *ustawy o finansowym wsparciu...* przewiduje się objęcie programem wsparcia przedsięwzięć polegających na tworzeniu pomieszczeń tymczasowych. Projekt nowelizacji zakłada rozszerzenie katalogu inwestycji realizowanych przy pomocy finansowej z budżetu państwa o przedsięwzięcia polegające na zmianie sposobu użytkowania budynku niemieszkalnego połączonej z jego remontem, w wyniku której powstaną

pomieszczenia tymczasowe. Brak środków finansowych był wskazywany przez gminy jako jedna z podstawowych barier w realizacji tego typu zamierzeń inwestycyjnych. Dofinansowanie tego typu przedsięwzięcia będzie wynosiło 45% jego kosztów.

W art. 4 projektu zawarte zostały propozycje zmian w ustawie z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej. W art. 29b ust. 4 i art. 45 ust. 3 tej ustawy rezygnuje się ze stosowania pojęcia „lokal socjalny” na rzecz określenia w to miejsce nowej kategorii „najmu socjalnego lokali”, co jest konsekwencją likwidacji odrębnej funkcjonalnie części mieszkaniowego zasobu gminy, jaką dotychczas stanowiły lokale socjalne w przepisach *ustawy o ochronie praw lokatorów*....

W art. 6 projektu zawarte są propozycje zmian w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, które związane są z rezygnacją ze stosowania pojęcia „lokal socjalny” na rzecz określenia w to miejsce nowej kategorii „najmu socjalnego lokali”. Jest to konsekwencja likwidacji odrębnej funkcjonalnie części mieszkaniowego zasobu gminy, jaką dotychczas stanowiły lokale socjalne w przepisach *ustawy o ochronie praw lokatorów*....

Zmiany ustaw proponowane w **art. 5 i art. 7–8 przedłożonego projektu ustawy** dotyczą obszernie opisanych już w niniejszym uzasadnieniu rozwiązań propozycji kompleksowej nowelizacji *ustawy o finansowym wsparciu*..., zgodnie z art. 1 przedłożonego projektu ustawy.

W art. 10 projektu zawarte są propozycje zmian w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (ustawa o KZN), które związane są z rezygnacją ze stosowania pojęcia „lokal socjalny” na rzecz określenia w to miejsce nowej kategorii „najmu socjalnego lokali”. Jest to konsekwencja likwidacji odrębnej funkcjonalnie części mieszkaniowego zasobu gminy, jaką dotychczas stanowiły lokale socjalne w przepisach *ustawy o ochronie praw lokatorów*.... Z tego powodu w ustawie o KZN odniesienia do lokali socjalnych zostały zastąpione analogicznymi odniesieniami do mieszkań komunalnych. Jednocześnie została dodana definicja mieszkania komunalnego. Ponadto w art. 72a doprecyzowano, jakie zasady gospodarowania zasobem mieszkaniowym będą miały zastosowanie po rozwiązaniu spółki celowej. W przypadku lokali tworzonych zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o KZN (mieszkania z opcją i bez opcji), po rozwiązaniu spółki celowej, do lokali tych będą

miały zastosowanie przepisy ustawy o KZN o operatorze i przepisy art. 7 dotyczące najmu i czynszu najmu. W przypadku natomiast, gdy spółka celowa utworzy lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, po rozwiązaniu spółki celowej, lokale te nadal będą gospodarowane na zasadach wynikających z *ustawy o ochronie praw lokatorów...*, która reguluje zasady najmu w mieszkaniowym zasobie gminy. Również w przypadku skorzystania przez spółkę celową ze środków Funduszu Dopłat, proponowana treść art. 72a zapewni po rozwiązaniu spółki celowej niezmiennosc przeznaczenia lokali i pomieszczeń zrealizowanych przy pomocy finansowej z budżetu państwa (*ustawa o finansowym wsparciu...*, która reguluje zasady udzielania finansowego wsparcia ze środków Funduszu Dopłat, określa m.in. zasady przeznaczania lokali dla określonego typu najemców oraz wysokość czynszu; ustawa ta wprowadza również zakaz sprzedaży utworzonych przy finansowym wsparciu lokali przez 15 lat).

III. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE

Art. 11 projektu nowelizacji określa przejściowe zasady stosowania przepisów ustawy w odniesieniu do lokali mieszkalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych zrealizowanych lub będących w trakcie realizacji na podstawie dotychczasowych przepisów *ustawy o finansowym wsparciu...* W tym zakresie stosowane będą co do zasady przepisy ustawy w brzmieniu dotychczasowym, z wyłączeniem przepisów dotyczących wyodrębniania ekwiwalentnego zasobu lokali socjalnych (wyjątek dotyczy art. 21 po zmianach wprowadzonych proponowaną nowelizacją – więcej we wcześniejszej części uzasadnienia). Jednocześnie, konsekwencją likwidacji odrębnej funkcjonalnie części mieszkaniowego zasobu gminy, jaką stanowią lokale socjalne, a także likwidacji obowiązku wydzielania tzw. ekwiwalentu lokali socjalnych, są zmiany zawarte w art. 11 ust. 2 projektu nowelizacji zwalniające gminy i związki międzygminne, w przypadku finansowego wsparcia udzielonego na udział w inwestycji towarzystwa budownictwa społecznego, z obowiązku podnajmowania lokali wyłącznie osobom spełniającym warunki do uzyskania lokalu socjalnego, oraz w przypadku finansowego wsparcia udzielonego na realizację lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, nie będących lokalami socjalnymi, zwalniające beneficjenta z utworzenia ekwiwalentu, o którym mowa w art. 6a ust. 4 ustawy i złożenia oświadczenia, o którym mowa w art. 18 ust. 1a

ustawy w dotychczasowym brzmieniu. W przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 5 ustawy, oznacza to, że gminy lub związki międzygminne, które podnajmowały lokale utworzone na podstawie art. 5 *ustawy o finansowym wsparciu...*, po wejściu w życie nowelizacji będą zasób ten mogły wynajmować na zasadach właściwych dla lokali komunalnych, nie będących lokalami socjalnymi. W drugim zaś przypadku (art. 6a ustawy), gminy nie będą miały obowiązku utrzymywania wydzielonego zasobu lokali socjalnych, czyli tzw. ekwiwalentu.

Ponadto, aby zmiana prawa dotychczas obowiązującego, która pociąga za sobą skutki dla sytuacji prawnej podmiotów ubiegających się o finansowe wsparcie, była zgodna z konstytucyjną zasadą zaufania obywatela do państwa i stanowionego przez nie prawa, treść projektu została uzupełniona o stosowne przepisy intertemporalne, obejmujące swoim zakresem regulacje związane z wnioskami o udzielenie finansowego wsparcia. Zaproponowany termin obowiązywania przepisów wykonawczych wydanych na podstawie art. 19 i art. 20 zmienianej ustawy jest spójny z planowanym (zgodnie z obowiązującymi przepisami) terminem najbliższej wiosennej edycji programu finansowego wsparcia. Jeżeli proces legislacyjny dotyczący niniejszej ustawy ulegnie jednak przedłużeniu, termin określony w art. 9 ust. 5 powinien również ulec przesunięciu, tak aby umożliwić wejście nowych przepisów wykonawczych przed rozpoczęciem kolejnej edycji programu finansowego wsparcia.

Art. 12 projektu nowelizacji zawiera przepisy dotyczące procedury ubiegania się o finansowe wsparcie do czasu wejścia w życie rozporządzenia określającego warunki, jakie powinny spełniać przedsięwzięcia realizowane z wykorzystaniem finansowego wsparcia. Przepis ten ma charakter tymczasowy. Procedura określona w art. 12 projektu (która jest odzwierciedleniem procedury obowiązującej obecnie) będzie obowiązywała do czasu wejścia w życie obowiązkowych standardów (które na podstawie nowego art. 14a *ustawy o finansowym wsparciu...* określi minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa) oraz przejścia w zakresie zasad finansowania na rezerwę celową budżetu państwa. Wprowadzenie przedmiotowej rezerwy pozwoli na pełną realizację zgłaszanego przez samorządy gminne zapotrzebowania na środki z Funduszu Dopłat. Powyższe rozwiązanie (do czasu określenia standardów finansowanego zasobu) dzięki zastosowaniu tymczasowych kryteriów oceny, zapewni wybór przedsięwzięć w możliwie największym stopniu spełniających cele programu. Zgodnie z projektem

ww. tymczasowe zasady finansowania będą obowiązywały do końca 2018 r. Z dniem 1 stycznia 2019 r. planuje się bowiem wejście w życie rozporządzenia określającego warunki, jakie powinny spełniać przedsięwzięcia realizowane z wykorzystaniem finansowego wsparcia na gruncie ustawy (ww. art. 14a ustawy) oraz przejście na rezerwę celową. Tymczasowe zasady określone w art. 12 mają na celu zapewnienie płynności funkcjonowania programu wsparcia w okresie wdrażania wynikających z nowelizacji ustawy rozwiązań zmieniających zasady wypłaty środków oraz kwalifikacji wniosków do finansowania.

Analogicznie do aktualnych rozwiązań, na jakich opiera się program wsparcia, proponuje się, aby zarezerwowane w planie finansowym Funduszu Dopłat środki z mocy ustawy były dzielone na dwie równe części półroczne (art. 12 ust. 2 projektu ustawy). W obrębie części półrocznej wyodrębnia się trzy pule przeznaczone na finansowanie (art. 12 ust. 3 projektu ustawy):

- lokali na wynajem, w tym wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, mieszkań chronionych (lokale mieszkalne) i tymczasowych pomieszczeń,
- noclegowni, schronisk dla bezdomnych oraz ogrzewalni,
- zakupu lokali lub budynku mieszkalnego lub zakupu połączonego z remontem, jeżeli ich przedmiotem są mieszkania stanowiące przed dniem 7 lutego 2001 r. własność przedsiębiorstw państwowych i spółek handlowych, w których Skarb Państwa był podmiotem dominującym w rozumieniu przepisów o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.

Udział każdej z pul w ogólnej kwocie środków przeznaczonych na udzielanie finansowego wsparcia w danym półroczu nie będzie mógł jednak być niższy niż 10% tych środków (art. 12 ust. 4 projektu). Takie rozwiązanie ma na celu wyeliminowanie sytuacji, w której z powodu braku wniosków o finansowe wsparcie na jeden z typów przedsięwzięć w jednej edycji, ograniczy możliwość ubiegania się o finansowe wsparcie w kolejnej edycji.

Aby zapewnić pełne wykorzystanie środków w trakcie roku wprowadzono dwie dodatkowe procedury:

- w sytuacji gdy po zewidencjonowaniu wniosków okazuje się, że w jednej z pul środków jest za mało, a w drugiej za dużo, przenosi się środki, które nie będą wykorzystane między pulami (z puli nadwyżkowej do puli z niedoborem);
- w sytuacji gdy dwie pule nie pokrywają zapotrzebowania na środki pochodzące z puli nadwyżkowej pokrywają zapotrzebowanie na pozostałe typy przedsięwzięć w wysokości proporcjonalnej do udziału poszczególnych pul w całkowitej kwocie środków dostępnych w udziale finansowego wsparcia;
- jeśli w pierwszym półroczu wystąpi nadwyżka środków nad zapotrzebowaniem, nadwyżka ta powiększa pulę środków na drugie półrocze.

Zapotrzebowanie na finansowe wsparcie ustala się na podstawie wniosków złożonych zgodnie z wymogami określonymi w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 19 i art. 20 ustawy zmienianej w art. 1 – załączniku nr 1, nr 2 i nr 3 do ustawy. Zgodnie z delegacjami ustawowymi, rozporządzenia wykonawcze nie będą określały kryteriów oceny wniosków. Jest to związane ze zmianą finansowania programu, która poprzez wykorzystanie rezerwy celowej pozwoli na ciągłe przyjmowanie wniosków i dofinansowanie wszystkich przedsięwzięć spełniających warunki określone w przepisach. W okresie przejściowym, do momentu wprowadzenia rezerwy celowej, wynikającej z przepisów projektowanego art. 12a *ustawy o finansowym wsparciu...* (co jest ściśle związane z wejściem w życie obowiązkowych standardów dotyczących mieszkań budowanych w ramach społecznego budownictwa czynszowego) tymczasowe kryteria oceny wniosków zostaną zachowane w formie załączników do ustawy.

Kryteria tymczasowe zostały utworzone w oparciu o rozwiązania zawarte w obecnie obowiązujących aktach wykonawczych do ustawy.

W związku z diagnozowaną w projekcie Strategii na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju utratą funkcji społeczno-gospodarczych w przypadku miast powyżej 20 tys. mieszkańców niebędących miastami wojewódzkimi, proponuje się uzupełnienie tymczasowych kryteriów oceny wniosków o kryterium premiujące przedsięwzięcia realizowane w średnich miastach, w celu aktywizacji ich zasobów i potencjałów. Działanie takie wpisuje się w cel określony w Strategii na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju, czyli *Zrównoważony rozwój kraju wykorzystujący indywidualne potencjały poszczególnych terytoriów*, w tym w kierunek interwencji: *Aktywizacja zasobów*

i potencjałów miast średnich, tracących funkcje społeczno-gospodarcze, który ma służyć zapobieganiu marginalizacji obszarów o niekorzystnych perspektywach rozwojowych poprzez uruchomienie impulsów stymulujących rozwój przedsiębiorczości, dalszą poprawę dostępu do podstawowych dóbr i usług publicznych o pierwszorzędym znaczeniu rozwojowym, a także poprawę wahadłowej mobilności przestrzennej mieszkańców.

Jednocześnie z uwagi na trudną sytuację finansową gmin wiejskich i miejsko-wiejskich oraz coraz częściej występujące na obszarach wiejskich kataklizmy, takie jak: huragany, powodzie, pożary, powodujące ogromne zniszczenia, w tym w substancji mieszkaniowej mieszkańców wsi i małych miast, co nakłada na gminy obowiązek zaspokojenia rosnących potrzeb w tym zakresie, również w przypadku miast poniżej 20 tys. mieszkańców, proponuje się uzupełnienie tymczasowych kryteriów oceny wniosków o kryterium premiujące przedsięwzięcia realizowane na terenie mniejszych miejscowości.

Mając na uwadze powyższe, katalog tymczasowych kryteriów oceny wniosku o udzielenie finansowego wsparcia na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem oraz mieszkań chronionych został poszerzony o kryterium o nazwie: Lokalizacja przedsięwzięcia zdefiniowanym jako: Przedsięwzięcie zlokalizowane jest na terenie miasta powyżej 20 tys. mieszkańców, z wyłączeniem miast wojewódzkich (10 pkt), oraz Przedsięwzięcie zlokalizowane jest na terenie miasta o liczbie mieszkańców 20 tys. i mniej (5 pkt).

Jednocześnie w zakresie tymczasowych kryteriów oceny wniosków przewidzianych dla przedsięwzięć polegających na tworzeniu miejsc w noclegowniach, schroniskach dla bezdomnych oraz ogrzewalniach, w związku z wchodzącymi w życie standardami określonymi dla tego typu placówek w ramach rozporządzenia wykonawczego wydanego na podstawie delegacji określonej w art. 48a *ustawy o pomocy społecznej*, proponuje się rezygnację z kryteriów usług socjalnych dla noclegowni i schroniska dla bezdomnych.

Zgodnie z art. 12 ust. 9 projektu Bank Gospodarstwa Krajowego zobowiązany jest do opublikowania w Biuletynie Informacji Publicznej wysokości kwoty przeznaczonej na udzielenie finansowego wsparcia na dany rok, wysokość pul przeznaczonych na realizację poszczególnych typów przedsięwzięć w pierwszym i drugim półroczu danego

roku, a także zmiany wysokości tej kwoty i tych pul. Publikacja ww. informacji będzie możliwa po uzyskaniu przez Bank Gospodarstwa Krajowego wiadomości o wysokości środków budżetowych na realizację programu w danym roku oraz po podziale tych środków (po uprzednim uzgodnieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa) na pule dla poszczególnych typów przedsięwzięć.

W sytuacji gdy środki zaplanowane na finansowanie przedsięwzięć w półroczu są wystarczające, aby zaspokoić całość zgłoszonego popytu, BGK udziela wsparcia wszystkim chętnym spełniającym wymogi ustawowe. Jeśli jednak, w którejś z pul wystąpi niedobór środków w stosunku do potrzeb, BGK wybiera najlepsze przedsięwzięcia z danej puli w oparciu o kryteria określone w załączniku nr 1, nr 2 i nr 3 do ustawy.

Art. 13 projektu przewiduje ujednoczenie zasad zbycia i zmiany przeznaczenia lokali mieszkalnych i miejsc noclegowych utworzonych w oparciu o tzw. „ustawę pilotażową” oraz *ustawę o finansowym wsparciu...* Wyjaśnić należy, że choć na podstawie przepisów tzw. „ustawy pilotażowej” składanie wniosków o finansowe wsparcie było możliwe tylko do końca 2006 r., reżim jej przepisów jest nadal stosowany do powstałego na ich podstawie zasobu. W związku ze zmianami dotyczącymi uelastyczniania zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gmin proponuje się, aby w przypadku lokali mieszkalnych, noclegowni i domów dla bezdomnych utworzonych na podstawie *ustawy z dnia 29 kwietnia 2004 r. o finansowym wsparciu tworzenia w latach 2004–2006 lokali socjalnych, noclegowni i domów dla bezdomnych*, stosowane były zasady zawarte w art. 21 *ustawy o finansowym wsparciu...*, z zastrzeżeniem, że termin zbycia i zmiany przeznaczenia utworzonego zasobu pozostanie niezmienny i będzie wynosił 5 lat od dnia rozliczenia przedsięwzięcia, w przypadku utworzenia ekwiwalentnego zasobu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub ekwiwalentnego zasobu miejsc noclegowych. Proponowana zmiana umożliwi bardziej elastyczne zarządzanie przez gminę utworzonym na podstawie przepisów „ustawy pilotażowej” zasobem. W każdym czasie dopuszczalna stanie się bowiem zmiana przeznaczenia lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy na mieszkanie chronione lub tymczasowe pomieszczenie, jak również zmiana przeznaczenia noclegowni na schronisko dla bezdomnych lub ogrzewalnię czy też zmiana przeznaczenia schroniska

dla bezdomnych na noclegownię lub ogrzewalnię. Przedmiotowa zmiana powiązana jest ściśle z proponowaną w art. 22 utratą mocy tzw. „ustawy pilotażowej”. **Art. 14 projektu określa regułę wydatkową i korygującą**, wskazując maksymalny limit wydatków budżetu państwa, do wysokości których może zostać zasilony Fundusz Dopłat, z przeznaczeniem na wypłaty finansowego wsparcia, oraz mechanizm jaki należy zastosować w przypadku przekroczenia ustalonych limitów.

Zgodnie z projektowanymi przepisami maksymalne limity wydatków budżetu państwa zaplanowane na lata 2018–2025 wyniosą łącznie 6 210 mln zł. Jednak nie jest intencją sugerowanie zakończenia finansowania programu w roku 2025. Maksymalne limity wydatków budżetu państwa określono ściśle w powiązaniu z ramami czasowymi prognozy finansowania Narodowego Programu Mieszkaniowego przyjętej dla działania, którego dotyczy rozpatrywany projekt ustawy. Rozwiązania ustawowe będą kontynuowane po 2025 r., lecz mogą być zmodyfikowane w wyniku rewizji przepisów, co *de facto* skutkować będzie koniecznością znowelizowania przedmiotowej ustawy i określenia nowych limitów finansowych po 2025 r. Jak wskazano w roku 2024 r. zostanie przeprowadzona ewaluacja programu: na podstawie analizy minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa przedstawi Radzie Ministrów informację o realizacji celów niniejszej ustawy wraz z oceną realizacji i rekomendacjami w zakresie kontynuacji rozwiązań określonych w ustawie. Konsekwencją powyższego jest brak określenia skutków finansowych w dziewiątym i dziesiątym roku od wejścia w życie zmian, które będą mogły być oszacowane po przeprowadzeniu analizy ewaluacji programu. Po zasięgnięciu opinii resortu finansów – zgodnie z ustaleniami Stałego Komitetu Rady Ministrów z dnia 21 czerwca 2017 r. – ustalono, że obecne brzmienie art. 13 w połączeniu z zapisami art. 14 nie narusza przepisów ustawy o finansach publicznych. W momencie przekroczenia zgłaszanego przez samorządy gminne i podmioty realizujące politykę mieszkaniową zapotrzebowania (dla przedsięwzięć spełniających warunki określone w przepisach ustawy oraz od dnia 1 stycznia 2019 r. tzw. standardy, limitu ogólnego (tj. kwoty 6 210 mln zł; liczonego od dnia 1 marca 2018 r., kiedy to będzie miała miejsce najbliższa, pierwsza na nowych zasadach edycja programu) oraz limitów wyznaczonych na poszczególne lata, Bank Gospodarstwa Krajowego opublikuje na BIP Banku informację o wstrzymaniu przyjmowania wniosków i informuje o tym fakcie ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania

przestrzennego oraz mieszkalnictwa. W przypadku zwolnienia się środków dostępnych na zasilenie Funduszu Dopłat w danym roku (przykładowo w sytuacji rezygnacji inwestorów z finansowego wsparcia bądź zmniejszenia wnioskowanej kwoty finansowego wsparcia), Bank będzie mógł zawierać kolejne umowy (do wysokości limitu określonego na dany rok), zgodnie z kolejnością wpływu wniosków do Banku.

Jednocześnie, uwzględniając możliwe sytuacje wystąpienia niezależnych od beneficjenta okoliczności, które uniemożliwiły będą uruchomienie wsparcia (np. niezależne od inwestora przesunięcie w czasie poszczególnych elementów procesu inwestycyjnego), dopuszcza się wypłatę finansowego wsparcia w roku wskazanym w umowie zawartej z BGK, przy trochę złagodzonych, jednak nadal konkretnie określonym warunku minimalnego zaangażowania środków własnych beneficjenta w wysokości co najmniej 20% (warunkiem uruchomienia finansowego wsparcia jest zaangażowanie środków własnych beneficjenta w wysokości co najmniej 30% przewidywanych kosztów przedsięwzięcia vide: art. 17 pkt 1 ust. 1 *ustawy o finansowym wsparciu...*). Projektodawca zakłada, że każdy taki przypadek będzie wyjątkiem, powinien zostać uzasadniony i każdorazowo będzie podlegał ocenie BGK. Ponadto na podstawie przepisu Bank uzyska jedynie – jako strona umowy i operator programu rządowego – możliwość zastosowania takiego rozwiązania w uzasadnionych okolicznościach. Przy wprowadzeniu do programu maksymalnych limitów wsparcia wypłacanego w danym roku, jedynym założeniem wprowadzenia rozpatrywanego przepisu było zabezpieczenie możliwości sfinansowania i zakończenia inwestycji w przypadku wystąpienia okoliczności niezależnych od beneficjenta. Mając na uwadze zasady wynikające z funkcjonowania rezerwy celowej, rozwiązanie takie pozwoli na płynną realizację celów ustawy.

Art. 15 projektu przewiduje, że Rada Ministrów zostanie poinformowana o realizacji celów *ustawy o finansowym wsparciu...* wraz z oceną realizacji i rekomendacjami w zakresie kontynuacji rozwiązań w niej określonych. Wzorem innych regulacji ustawowych dotyczących przewidujących podobne rozwiązanie zakłada się, że przewidywana analiza *ex post* programu wsparcia w końcowym okresie objętych limitowaniem wydatków będzie podstawą dla sformułowania rekomendacji dotyczących zakresu i formy funkcjonowania instrumentów wsparcia w przyszłości (uzasadnione zmiany, zakończenie/kontynuacja programu...). Ocena taka będzie analizą całościową, uwzględniającą m.in. efekty rzeczowe programu i nadal

występujące ewentualne deficyty mieszkań. W tym ostatnim przypadku warto podkreślić, że poza wsparciem dla nowego budownictwa ich eliminacja ma być osiągnięta również poprzez wprowadzenie zmian regulacyjnych dotyczących istniejących mieszkań w mieszkaniowym zasobie gminy.

Art. 16 projektu stanowi, że umowy najmu lokali socjalnych zawarte przed dniem wejście w życie art. 2 niniejszej ustawy zachowują ważność na okres, na jaki zostały zawarte. Do umów tych stosuje się przepisy *ustawy o ochronie praw lokatorów...* w brzmieniu dotychczasowym.

Ponadto do osób, które zawarły umowy najmu lokali socjalnych przed dniem wejścia w życie art. 2 niniejszej ustawy, oraz osób, o których mowa w art. 18 ust. 3 ustawy zmienianej w art. 2 – w brzmieniu dotychczasowym, stosuje się przepisy ustawy o dodatkach mieszkaniowych w brzmieniu dotychczasowym.

Art. 17 projektu przewiduje, że umowy o odpłatne używanie lokalu wchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego zawarte przed wejściem w życie nowelizacji *ustawy o ochronie praw lokatorów...* zachowują ważność. Do tych umów, z wyłączeniem umów najmu lokali socjalnych, stosuje się nowe (zmienione) przepisy *ustawy o ochronie praw lokatorów...*, z wyłączeniem dodanego do *ustawy o ochronie praw lokatorów...* art. 21c, który ma zastosowanie wyłącznie do umów zawartych po wejściu w życie nowych przepisów (weryfikacja dochodów i powiązana z tym możliwość wzrostu czynszów jest zbyt istotną zmianą, aby była stosowana do obowiązujących już umów). Ponadto umowy najmu zawarte przez podmioty, które w wyniku nowelizacji *ustawy o ochronie praw lokatorów...* zostały wyłączone z publicznego zasobu mieszkaniowego lub mieszkaniowego zasobu gminy, będą do końca okresu ich obowiązywania dalej traktowane tak, jakby należały odpowiednio do tych zasobów, czyli przykładowo w przypadku spółki z udziałem gminy do umów najmu zawartych przed dniem wejścia w życie zmian w *ustawie o ochronie praw lokatorów...* wciąż będą miały zastosowanie przepisy dotyczące mieszkaniowego zasobu gminy, w brzmieniu nadanym niniejszą nowelizacją.

Art. 18 projektu przewiduje, że uchwały rady gminy w sprawie: wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład jej zasobu mieszkaniowego podjęte przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy zachowują ważność i mogą być

zmieniane, jednak nie dłużej niż przez 24 miesiące od dnia wejścia w życie zmian w *ustawie o ochronie praw lokatorów...* (art. 2 niniejszej ustawy).

Art. 19 projektu przewiduje, że do realizacji orzeczeń sądowych przyznających uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego wydanych przed dniem wejścia w życie art. 2 niniejszej ustawy stosuje się nowe przepisy *ustawy o ochronie praw lokatorów...* (czyli przepisy wprowadzone art. 2 niniejszej ustawy). Oznacza to m.in., że gmina realizując uprawnienie eksmitowanej osoby do otrzymania lokalu socjalnego przedstawia ofertę zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

Art. 20 projektu przewiduje, że do postępowań sądowych o opróżnienie lokalu wszczętych, a niezakończonych prawomocnym orzeczeniem przed dniem wejścia w życie zmian w *ustawie o ochronie praw lokatorów...*, stosuje się dotychczasowe przepisy *ustawy o ochronie praw lokatorów...*

Podobna zasada obowiązuje w odniesieniu do postępowań sądowych wszczętych na podstawie pozwu, o którym mowa w art. 45 ust. 3 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (o której mowa w art. 4 niniejszej ustawy).

Jednocześnie do realizacji ww. orzeczeń będą stosowane przepisy *ustawy o ochronie praw lokatorów...* w brzmieniu nowym. Oznacza to, że m.in. gmina zaproponuje osobie uprawnionej zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu oraz poinformuje o przysługujących jej uprawnieniach w kwestii zakwestionowania prawidłowości przedstawionej przez gminę oferty.

Art. 21 projektu przewiduje, że dotychczasowe przepisy wykonawcze wydane na podstawie art. 9 ustawy, o której mowa w art. 6 niniejszej ustawy, zachowują moc do dnia wejścia w życie nowych przepisów wykonawczych, jednak nie dłużej niż 36 miesięcy od wejścia w życie art. 6 niniejszej ustawy. Do czasu wydania nowego rozporządzenia, odpowiednio stosuje się przepisy dotychczasowe.

IV. PRZEPISY KOŃCOWE

Zgodnie z **art. 22 projektu** przewiduje się uchylenie *ustawy z dnia 29 kwietnia 2004 r. o finansowym wsparciu tworzenia w latach 2004–2006 lokali socjalnych, noclegowni i domów dla bezdomnych* (Dz. U. poz. 1533, z późn. zm.) – w związku z zakończeniem udzielania wsparcia na podstawie niniejszej ustawy. Do wybudowanych na podstawie

ustawy pilotażowej lokali, zgodnie z **art. 13 projektu** ustawy, będą miały zastosowanie zasady zbycia i zmiany przeznaczenia lokali mieszkalnych określone w ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r.

Zgodnie z **art. 23 projektu** ustawy proponuje się, aby zmiany zawarte w projekcie *ustawy 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* weszły w życie z dniem 1 marca 2018 r., za wyjątkiem przepisów:

- art. 1 pkt 17, w zakresie art. 12 ust. 2, oraz pkt 18 i 21, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2019 r.

Wejście w życie przepisów ustawy regulującej program finansowego wsparcia ze środków Funduszu Dopłat od dnia 1 marca 2018 r. jest spójne z edycyjnością programu. Ostatnia edycja składania wniosków miała miejsce we wrześniu 2017 r., a kolejna odbędzie się właśnie w marcu 2018 r.

Zgodnie z zasadą pewności prawa, z której wynika wymóg odpowiedniego okresu dostosowawczego – przewiduje się, że wskazane w art. 2, art. 3, art. 4 i art. 6 projektu zmiany, dotyczące:

- *ustawy z dnia 21 czerwca 2015 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,*
- *ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego,*
- *ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP,*
- *ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych*

wejdą w życie po upływie 12 miesięcy od dnia ogłoszenia niniejszej ustawy.

Przedkładany projekt ustawy 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 jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.

Projektowana regulacja nie mieści się w zakresie przedmiotowym zagadnień podlegających konsultacjom z Europejskim Bankiem Centralnym zgodnie z art. 2 ust. 1 *decyzji Rady z dnia 29 czerwca 1998 r. w sprawie konsultacji Europejskiego Banku*

Centralnego udzielanych władzom krajowym w sprawie projektów przepisów prawnych (Dz. Urz. WE L 189 z 03.07.1998, s. 42 – Dz. Urz. UE Polskie wydanie specjalne, rozdz. 1, t. 1, str. 446).

Projekt ustawy nie zawiera przepisów technicznych i w związku z tym nie podlega procedurze notyfikacji 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 oraz z 2004 r. poz. 597).

Zgodnie z przepisami *ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa* (Dz. U. z 2017 r. poz. 248) projekt został zamieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji.

Projektowana ustawa nie wpływa na działalność mikroprzedsiębiorców, natomiast możliwy wpływ na sektor małych i średnich przedsiębiorstw został omówiony w Ocenie Skutków Regulacji w pkt 7. *Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe.*

Do projektu ustawy z dwoma zgłoszeniami zainteresowania pracami w trybie przewidzianym w ustawie z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa, wystąpiło Stowarzyszenie Mieszkańców Osiedla Profesorskiego (wystąpienie z dnia 1 oraz 14 marca 2017 r.). Powyższe stowarzyszenie nie widnieje w rejestrze podmiotów wykonujących zawodową działalność lobbingsową.

<p>Nazwa projektu Projekt ustawy 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</p> <p>Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa</p> <p>Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu Kazimierz Smoliński, Sekretarz Stanu</p> <p>Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu Wiktorja Machnik – Departament Mieszkalnictwa nr tel. (22) 522-53-08, adres e-mail: wiktoria.machnik@mib.gov.pl Piotr Kasztelan – Departament Mieszkalnictwa nr tel. 522-53-20, adres e-mail: piotr.kasztelan@mib.gov.pl</p>	<p>Data sporządzenia: 06.12.2017 r.</p> <p>Źródło: inne¹⁾</p> <p>Nr w wykazie prac UD99</p>
--	---

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Wobec przełamania podstawowych problemów mieszkaniowych, związanych z istniejącymi deficytami ilościowymi i jakościowymi, głównym wyzwaniem polskiej polityki mieszkaniowej jest dostępność mieszkań dla grup społecznych o niskich i umiarkowanych dochodach. Nowelizacja *ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych* (Dz. U. z 2017 r. poz. 1392), stanowi odpowiedź na wnioski płynące z dotychczasowej realizacji programu wsparcia budownictwa socjalnego. Ma na celu likwidację barier ograniczających efektywne wydatkowanie środków publicznych, a w konsekwencji zaspokajanie podstawowych potrzeb mieszkaniowych osób zagrożonych wykluczeniem społecznym ze względu na niskie dochody lub szczególnie trudną sytuację życiową. Nowelizacja dostosowuje również program do założeń Narodowego Programu Mieszkaniowego. Wprowadza ponadto rozwiązania umożliwiające rozwój spójnej oferty mieszkań na wynajem, kierowanych do gospodarstw domowych nieaspirujących do własności mieszkaniowej, z uwagi na niższe dochody i preferencje mieszkaniowe.

Ponadto, uwzględniając założenia Narodowego Programu Mieszkaniowego i potrzebę kompleksowego podejścia do problemu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób realnie najuboższych, projekt przewiduje zmiany w *ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610, z późn. zm.), dotyczące racjonalizacji zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy – są to rozwiązania racjonalizujące gospodarowanie publicznym zasobem mieszkaniowym. Poważnym problemem społecznym, wymagającym rozwiązania, jest niski stopień zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób realnie najuboższych, wynikający z małej elastyczności w gospodarowaniu publicznym zasobem mieszkaniowym, deficytu lokali w zasobie oraz ograniczonych możliwości adekwatnego do potrzeb zaadresowania wsparcia, jakim jest uzyskanie lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy. Projekt odpowiada na potrzebę społeczną dostosowania zasad korzystania z publicznego zasobu mieszkań do potrzeb tych osób, które tego wsparcia rzeczywiście najbardziej potrzebują.

2. Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji, i oczekiwany efekt

Rekomendowane rozwiązanie: Mając na względzie wnioski wynikające z dotychczasowej realizacji programu wsparcia budownictwa socjalnego oraz działania planowane w Narodowym Programie Mieszkaniowym, przyjęte rozwiązania wymagają modyfikacji przepisów w zakresie procedur przekazywania środków budżetowych z przeznaczeniem na finansowanie instrumentu i rozliczania przedsięwzięć oraz gospodarowania zasobem lokali mieszkalnych dla osób najuboższych, a także określenia zasad udzielania finansowego wsparcia i eksploatacji zasobu w ramach instrumentu wspierającego budowę mieszkań na wynajem dla osób o niższych dochodach. Natomiast rozwiązania racjonalizujące gospodarowanie publicznym zasobem mieszkaniowym mają na celu poprawę niskiego stopnia zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób realnie najuboższych, wynikającego z małej elastyczności w gospodarowaniu publicznym zasobem mieszkaniowym. Poprawa istniejącego stanu rzeczy wymaga ograniczenia istniejących barier i stworzenia elastyczniejszych instrumentów regulacyjnych, które umożliwiłyby gminom racjonalniejsze gospodarowanie posiadanym zasobem, efektywniejsze zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych osób najbardziej potrzebujących i skrócenie kolejek osób oczekujących na przydział mieszkania.

Planowane narzędzie interwencji: opcja legislacyjna – nowelizacja *ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych* oraz *ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*, mająca na celu racjonalizację zasad udzielania finansowego

¹⁾ Inicjatywa własna.

wsparcia, zmiany prawne w zakresie zasad gospodarowania lokalami mieszkalnymi w mieszkaniowym zasobie gminy, przeznaczonymi dla osób najuboższych, a także określenie zasad udzielania bezzwrotnych dotacji z przeznaczeniem na udział gmin i związków międzygminnych w przedsięwzięciach społecznego budownictwa czynszowego oraz eksploatacji powstałego zasobu. Najistotniejsze zmiany ustawowe, które przyczynią się do osiągnięcia wskazanego celu, to:

- ponoszenie wydatków budżetowych w okresie ich rzeczywistej wymagalności, powiązanej z terminami realizacji przedsięwzięć objętych wsparciem;
- likwidacja obowiązku wydziałania tzw. ekwiwalentnego zasobu lokali socjalnych;
- wydłużenie okresu rozliczenia przedsięwzięć realizowanych przez organizacje pożytku publicznego;
- uzupełnienie przepisów o zasady udzielania wsparcia w ramach nowego instrumentu oraz eksploatacji powstałego zasobu.

Ponadto, uwzględniając założenia Narodowego Programu Mieszkaniowego, nowelizacja wprowadza rozwiązania racjonalizujące gospodarowanie publicznym zasobem mieszkaniowym. Systemową odpowiedzią polityki mieszkaniowej na problem dotyczący niskiego stopnia zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób realnie najuboższych, wynikający z małej elastyczności w gospodarowaniu publicznym zasobem mieszkaniowym, jest stworzenie regulacji, które przyczynią się do poprawy stanu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób realnie najuboższych. Najistotniejsze zmiany ustawowe, które przyczynią się do osiągnięcia wskazanego celu:

- wprowadzenie umowy najmu socjalnego w miejsce umowy najmu lokalu socjalnego,
- możliwość rozwiązania umowy najmu w sytuacji, gdy najemca posiada tytuł prawny do innego lokalu nie tylko w tej samej miejscowości, ale również i w miejscowości pobliskiej,
- wprowadzenie dla osób ubiegających się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy obowiązku składania deklaracji o wysokości dochodów gospodarstwa domowego, oświadczenia o stanie majątkowym oraz oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości pod rygorem odpowiedzialności karnej,
- wprowadzenie możliwości rozwiązania umowy najmu lokalu, z jednoczesnym zaferowaniem lokalu zamiennego w sytuacji, gdy lokal zajmowany ma nieproporcjonalnie dużą powierzchnię w porównaniu do liczby zamieszkujących,
- zmiana wysokości obowiązku odszkodowawczego osoby uprawnionej w wyroku eksmisyjnym do otrzymania lokalu socjalnego, związanego z zamieszkiwaniem w miejscu dotychczasowym bez tytułu prawnego do czasu wskazania lokalu socjalnego przez gminę,
- zmiana art. 1046 § 4 ustawy – Kodeks postępowania cywilnego polegająca na wyeliminowaniu możliwości przeprowadzania eksmisji, o której mowa w tym przepisie (tj. poza sytuacją, gdy dłużnikowi nie przysługuje tymczasowe pomieszczenie), do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe. Oznacza to, że do czasu zapewnienia przez gminę tymczasowego pomieszczenia eksmisja będzie wstrzymana.

Inne analizowane rozwiązania (przyczyna niezastosowania): nie jest możliwe pozalegisłacyjne rozwiązanie problemu – zagadnienia objęte nowelizacją stanowią już materię przepisów *ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych* oraz *ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*. Z uwagi na odpowiadający rozwiązaniom określającym nowy instrument wsparcia mieszkalnictwa model finansowania przyjęty w pierwszej z ww. ustaw, tj. bezzwrotną dotację udzielaną m.in. samorządom lokalnym na określone cele inwestycyjne, zasadne jest ponadto rozszerzenie zakresu niniejszej ustawy o przepisy dotyczące udzielania finansowego wsparcia na budowę mieszkań na wynajem dla osób o niższych dochodach. Racjonalizacja zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy również wymaga zmiany obecnie obowiązujących przepisów i wprowadzenia nowych rozwiązań.

Oczekiwany efekt: zwiększenie efektów rzeczowych programu wsparcia budownictwa socjalnego, racjonalizacja zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a także rozwój zasobu mieszkań na wynajem dla osób o niższych dochodach. Ponadto nastąpi zwiększenie efektywności zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób realnie najuboższych oraz znajdujących się w trudnej sytuacji życiowej.

Przeprowadzona, jeszcze na etapie opracowywania Narodowego Programu Mieszkaniowego, analiza efektywności kosztowej wprowadzanych zmian korespondowała ze zdiagnozowanym deficytem lokali mieszkalnych powstających w ramach społecznego budownictwa czynszowego. Wysokość wydatków budżetu państwa w kwocie 6 mld zł, na realizację rozwiązań przewidywanych w tej formule, pozwoli na sfinansowanie od 2019 r. przedsięwzięć mających na celu utworzenie mieszkań, stanowiąc uzupełnienie realizowanego na zasadach rynkowych programu budowy dostępnych cenowo mieszkań na wynajem z opcją docelowego przeniesienia własności w ramach pakietu „Mieszkanie+”. Poddając analizie efektywność wprowadzanych regulacji w latach przyszłych, należy mieć na uwadze ich specyfikę, która będzie wynikać z konkretnych parametrów określonych w poszczególnych instrumentach. Poniższe założenia zostały przyjęte w oparciu o dane zawarte w Narodowym Programie Mieszkaniowym.

Instrument wsparcia budownictwa komunalnego:

Przy założonych parametrach stanowiących podstawę szacunków w Narodowym Programie Mieszkaniowym, tj.:

- maksymalna wysokość wsparcia wynosić będzie 30–55% kosztów przedsięwzięcia,
- przeciętna powierzchnia lokalu mieszkalnego powstającego z udziałem finansowego wsparcia przyjęta do kalkulacji wydatków – 40 m²,

- maksymalny koszt budowy 1 m² lokalu mieszkalnego, zakładający w perspektywie najbliższych dwóch lat wypracowanie standardów realizacji społecznego budownictwa czynszowego, umożliwiających maksymalizację efektów zainwestowanych środków budżetowych, przy zachowaniu odpowiednich norm bytowo-technicznych – 3 tys. zł,

poglądowa liczba mieszkań zakwalifikowanych w okresie prognozy (od 2019 r.) do finansowania, przy zapewnionych środkach budżetu państwa w kwocie 3.500 mln zł, powinna osiągnąć wartość 85,5 tys.

Instrument wsparcia budowy mieszkań na wynajem o ograniczonym czynszu:

Przy założonych parametrach stanowiących podstawę szacunków w Narodowym Programie Mieszaniowym, tj.:

- maksymalna wysokość wsparcia wynosić będzie – 20% kosztów inwestycji,
- przeciętna powierzchnia lokalu mieszkalnego powstającego z udziałem finansowego wsparcia przyjęta do kalkulacji wydatków – 50 m²,
- maksymalny koszt budowy 1 m² lokalu mieszkalnego, zakładający w perspektywie najbliższych dwóch lat wypracowanie standardów realizacji społecznego budownictwa czynszowego, umożliwiających maksymalizację efektów zainwestowanych środków budżetowych, przy zachowaniu odpowiednich norm bytowo-technicznych – 3,5 tys. zł,

poglądowa liczba mieszkań zakwalifikowanych w okresie prognozy od 2019 r. do finansowania, przy zapewnionych środkach budżetu państwa w kwocie 2.500 mln zł, wynosi ok. 72,5 tys.

Podsumowując, skala środków budżetowych związanych z wprowadzeniem w życie projektowanych przepisów umożliwi sfinansowanie przedsięwzięć do poziomu ok. 158 tysięcy mieszkań. Informacje o rzeczywistym wpływie procedowanej nowelizacji zostaną wykorzystane przy ewentualnym planowaniu kolejnej interwencji legislacyjnej w tym obszarze.

Należy zaznaczyć, że pod analizę poddano efektywność kosztową wprowadzanych zmian – mając na uwadze przede wszystkim społeczne korzyści wejścia w życie projektowanej ustawy, które na gruncie pozaekonomicznym powinny przekraczać koszty jej wprowadzenia.

3. Jak problem został rozwiązany w innych krajach, w szczególności krajach członkowskich OECD/UE?

Budownictwo społeczne – wnoszone przy udziale środków publicznych i przeznaczone dla osób niezamożnych, występuje w zdecydowanej większości państw europejskich. Systemy tego budownictwa różnią się jednak znacznie w poszczególnych krajach. Począwszy od wielkości zasobów, przez sposoby finansowania, wysokość czynszów, aż po grupy społeczne, do których są adresowane. Największe zasoby takich mieszkań posiadają rozwinięte państwa Europy Północno-Zachodniej, takie jak Holandia, Dania, Szwecja, Finlandia, Francja i Wielka Brytania, a najmniejsze – państwa Europy Południowej (Grecja, Hiszpania, Portugalia) oraz byłego obozu socjalistycznego (Węgry, Litwa, Łotwa).

Wspomaganie społecznego budownictwa czynszowego w państwach Europy Zachodniej odbywa się przy użyciu zróżnicowanych instrumentów: od niskoprocentowanych, długoterminowych kredytów, przez rozmaite ulgi podatkowe i gwarancje, po przekazywane po cenach niższych od rynkowych, czy nawet bezpłatnie, tereny budowlane. W państwach, gdzie zasoby tego budownictwa stanowią ok. 15% lub więcej, zamieszkiwane są one przez dość zróżnicowane grupy społeczne, natomiast jeśli zasoby takie są mniejsze niż 5%, to mają one charakter zbliżony do polskiego budownictwa socjalnego.

Jeśli na przestrzeni lat znaczenie budownictwa społecznego wydawało się stopniowo słabnąć, to w ostatnim okresie – w związku z rosnącymi problemami z napływem uchodźców, rola tego budownictwa wyraźnie zaczyna zyskiwać na znaczeniu. Jeśli budownictwo społeczne jest domeną organizacji działających bez zysku (w rodzaju polskich TBS-ów), względnie w mniejszym stopniu gmin, to budownictwo społeczne jest w gestii gmin lub organizacji charytatywnych, które zajmują się nie tylko dostarczaniem mieszkań, ale dbają też o adaptację społeczną ich mieszkańców. Budownictwo socjalne jest przeważnie w pełni finansowane przez władze publiczne.

Każdy kraj UE posiada własny system zarządzania zasobem mieszkań publicznych/społecznych, w tym również ustalania czynszów w tych zasobach. Większość krajów stosuje jednak zasadę, że stawki czynszu są odzwierciedleniem kosztu utrzymania lokali. W trakcie prac przeanalizowano system funkcjonujący m.in. we Francji, Niemczech, Szwecji, Holandii i Czechach. Pozostałe dane zostały przedstawione w załączniku do Oceny Skutków Regulacji.

4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Bank Gospodarstwa Krajowego	1	Dane MłiB	1. Modyfikacja zasad udzielania finansowego wsparcia na realizację przedsięwzięć w ramach programu wsparcia społecznego budownictwa czynszowego przez powiązanie terminu przekazywania środków budżetowych z terminami realizacji przedsięwzięć objętych programem. 2. Nowy instrument finansowego

			wsparcia z przeznaczeniem na budowę mieszkań na wynajem, wymagający m.in. dostosowania dotychczas wdrażanych procedur.
Gminy	2478	Dane Głównego Urzędu Statystycznego „Powierzchnia i ludność w przekroju terytorialnym w 2015 r.”	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bardziej efektywny rozwój mieszkaniowego zasobu gminy (możliwość sfinansowania inwestycji mieszkaniowych na poziomie pokrywającym szacowany deficyt lokali komunalnych) oraz zwiększenie liczby dostępnych mieszkań na wynajem na terenie gminy poprzez jej współpracę z podmiotem zewnętrznym. 2. Poprawa warunków realizacji lokalnej polityki mieszkaniowej i gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy przez uwzględnienie instytucji najmu socjalnego, umożliwiającej bardziej elastyczne zarządzanie mieszkaniami, a także stworzenie oferty mieszkań na wynajem adresowanych do części dotychczasowych lokatorów mieszkań komunalnych. 3. Wydłużenie terminu rozliczania kosztów przedsięwzięcia. 4. Zwiększenie elastyczności w gospodarowaniu i dysponowaniu mieszkaniowym zasobem gminy.
Powiaty	380	Dane MSWiA	<ol style="list-style-type: none"> 1. Zwiększenie efektów rzeczowych dzięki finansowemu wsparciu udzielanemu w ramach programu. 2. Wydłużenie terminu rozliczania kosztów przedsięwzięcia. 3. Zwiększenie elastyczności w gospodarowaniu i dysponowaniu publicznym zasobem mieszkaniowym.
Województwa	16	Dane Głównego Urzędu Statystycznego „Powierzchnia i ludność w przekroju terytorialnym w 2015 r.”	Zwiększenie elastyczności w gospodarowaniu i dysponowaniu publicznym zasobem mieszkaniowym
Związki międzygminne	215	Dane MSWiA	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bardziej efektywny rozwój zasobu mieszkaniowego oraz zwiększenie liczby dostępnych mieszkań na wynajem na terenie gmin tworzących związek. 2. Wydłużenie terminu rozliczania kosztów przedsięwzięcia.
Towarzystwa budownictwa społecznego	242	Dane MIiB	Umożliwienie realizacji przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych mających na celu budowę mieszkań na wynajem dla osób o niższych dochodach przy

			finansowym udziale samorządów lokalnych.
Spółki gminne (inne niż gminne tbs)	Brak danych	Brak danych	Zwiększenie efektów rzeczowych dzięki finansowemu wsparciu udzielanemu w ramach programu.
Organizacje pożytku publicznego	8030	MRPiPS	Złagodzenie procedur rozliczania kosztów przedsięwzięcia oraz wydłużenie terminu realizacji przedsięwzięcia, a w konsekwencji szersza realizacja przedsięwzięć nastawionych docelowo na zaspokajanie potrzeb osób o szczególnych potrzebach oraz osób zagrożonych bezdomnością.
Inne osoby prawne (spółdzielnie mieszkaniowe, deweloperzy etc.)	Brak danych	Brak danych	Umożliwienie realizacji przedsięwzięć mających na celu budowę mieszkań na wynajem dla osób o niższych dochodach przy finansowym udziale samorządów lokalnych.
Osoby, których potrzeby mieszkaniowe zostaną zaspokojone dzięki proponowanym rozwiązaniom oraz osoby dotknięte brakiem mieszkania i zagrożone wykluczeniem społecznym	Brak danych	Brak danych	Zwiększenie dostępu do najmu lokali mieszkalnych powstałych w ramach programu wsparcia budownictwa socjalnego.
Właściciele prywatnego zasobu mieszkań wynajmujący mieszkania	Brak danych	Brak danych	<ol style="list-style-type: none"> 1. Zmiana obowiązku odszkodowawczego, tj. gmina jako zobowiązana do wskazania najmu socjalnego lokalu będzie pokrywać właścicielowi różnicę pomiędzy opłatami ustalonymi przez właściciela a opłatami na poziomie czynszu za najem socjalny lokalu. 2. Wyeliminowanie możliwości przeprowadzania po 6 miesiącach eksmisji dłużnika do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsce noclegowe do czasu dostarczenia przez gminę pomieszczenia tymczasowego.
Najemcy lokali komunalnych	Ok. 3 mln	Opracowanie Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa	Zwiększenie poziomu pomocy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób najuboższych.
Osoby oczekujące na najem mieszkania komunalnego lub najem socjalny lokalu	163 831 gospodarstw domowych (w tym 93 366 gospodarstw domowych oczekuje na lokale socjalne)	Dane Głównego Urzędu Statystycznego „Gospodarka mieszkaniowa w 2015 r.”	Skrócenie czasu oczekiwania na najem lokalu komunalnego lub najem socjalny lokalu.
Osoby eksmitowane z lokalu oczekujące w dotychczasowym	Brak danych	Brak danych	Zmiana wysokości obowiązku odszkodowawczego osoby uprawnionej w wyroku eksmisyjnym

mieszkań do czasu zaproponowania najmu socjalnego lokalu			do otrzymania umowy najmu socjalnego lokalu, związanego z zamieszkiwaniem w miejscu dotychczasowym bez tytułu prawnego do czasu wskazania takiego lokalu przez gminę. Osoba uprawniona do najmu socjalnego lokalu z mocy wyroku sądowego, zamieszkująca w lokalu dotychczasowym obowiązana będzie opłacać odszkodowanie, które będzie odpowiadać wysokości czynszu za najem socjalny lokalu.
Osoby, którym przyznane zostało prawo do pomieszczenia tymczasowego	Brak danych	Brak danych	Wyeliminowanie możliwości przeprowadzania po 6 miesiącach eksmisji dłużnika (któremu nie przysługuje prawo do najmu socjalnego lokalu) do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsce noclegowe do czasu dostarczenia przez gminę pomieszczenia tymczasowego

5. Informacje na temat zakresu, czasu trwania i podsumowanie wyników konsultacji

Projektowane zmiany, jako dwa odrębne projekty ustaw, zostały skierowane do konsultacji publicznych, w tym do Banku Gospodarstwa Krajowego, inwestorów społecznego budownictwa czynszowego, organizacji społecznych zajmujących się mieszkalnictwem, związków zawodowych oraz związków zrzeszających jednostki samorządu terytorialnego (Związek Miast Polskich, Unia Metropolii Polskich, Federacja Regionalnych Związków Gmin i Powiatów RP, Związek Gmin Wiejskich RP) oraz związków zawodowych i innych.

Regulaminowy termin na zgłaszanie uwag został skrócony do 7 dni (w przypadku konsultacji społecznych i uzgodnień międzyresortowych) oraz 21 dni (w przypadku opiniowania przez związki zawodowe i organizacje pracodawców), ponieważ zgodnie z założeniami Narodowego Programu Mieszkaniowego przyjęcie projektu nowelizacji *ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy – Kodeks postępowania cywilnego*, przez Radę Ministrów, powinno nastąpić w IV kwartale 2016 r. Dnia 8 grudnia 2016 r. podjęte zostało rozstrzygnięcie Kierownictwa MliB o połączeniu procedowania projektu nowelizacji *ustawy o ochronie praw lokatorów...* (UD66) z projektem nowelizacji *ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych* (UD99), ponieważ w ramach uzgodnień międzyresortowych i konsultacji publicznych procedowanych projektów zgłoszone zostały m.in. uwagi wskazujące na konieczność odpowiedniego skorelowania na dalszym etapie prac treści projektu (UD99) i projektu (UD66) – z uwagi na fakt, że zmiany wprowadzane w obu ustawach dotyczą niejednokrotnie tych samych przepisów. Pismem z dnia 30 grudnia 2016 r. Przewodniczący Zespołu ds. Programowania Prac Rządu przekazał informację o aktualizacji wpisu w Wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów dotyczącą zmiany zakresu projektu (UD99), z jednoczesnym wycofaniem z Wykazu projektu UD66. Propozycje zmian zawarte w projekcie UD66 zostały włączone do projektu UD99. Planowano, że proponowane rozwiązania zostaną przyjęte przez Radę Ministrów w II kwartale 2017 r., a następnie po przyjęciu przez Parlament wejdą w życie do końca 2017 r.

Projekt ustawy został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa, 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) oraz Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji, zgodnie z § 52 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2016 r. poz. 1006, z późn. zm.).

Projekt ustawy został poddany szerokim konsultacjom społecznym i uzgodnieniom międzyresortowym oraz został odpowiednio zmodyfikowany pod kątem zgłoszonych uwag, co znalazło odzwierciedlenie w procedowanym obecnie projekcie ustawy.

Projekt ustawy został skierowany do zaopiniowania przez Komisję Wspólną Rządu i Samorządu Terytorialnego. W dniu 22 lutego 2017 r., decyzją KWRiST, Zespół do spraw Infrastruktury, Rozwoju Lokalnego, Polityki Regionalnej oraz Środowiska został upoważniony do wydania – wspólnie z Zespołem do spraw Systemu Finansów Publicznych – wiążącej opinii do przedmiotowego projektu. W dniu 29 marca 2017 r. projekt ustawy został pozytywnie zaopiniowany na posiedzeniu plenarnym KWRiST.

Ponadto projekt został przedstawiony do zaopiniowania przez Rzecznika Praw Obywatelskich oraz Krajową Radę Komorniczą.

6. Wpływ na sektor finansów publicznych													
(ceny stałe z 2016 r.)	Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [mln zł]												
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Łącznie (2-8) zg. z NPM	Łącznie (0-10)
Dochody ogółem	-	60	350	350	850	850	850	850	850			4.950	5.010 ²⁾
budżet państwa	-	-	-	-	-	-	-	-	-				-
JST	-	60	350	350	850	850	850	850	850			4.950	5.010
pozostałe jednostki (oddzielnie)	-	-	-	-	-	-	-	-	-			-	-
Wydatki ogółem	-	143	1.890	2.175	2.675	2.675	2.675	2.675	850			15.615	15.758
budżet państwa	-	60	350	350	850	850	850	850	850			4.950	5.010
JST	-	83	1.540	1.825	1.825	1.825	1.825	1.825				10.665	10.748 ³⁾
pozostałe jednostki (oddzielnie)	-	-	-	-	-	-	-	-	-				-
Saldo ogółem	-	-83	-1.540	-1.825	-1.825	-1.825	-1.825	-1.825	0			-10.665	-10.748
budżet państwa	-	-60	-350	-350	-850	-850	-850	-850	-850			-4.950	-5.010
JST	-	-23	-1.190	-1.475	-975	-975	-975	-975	850			-5.715	-5.738
pozostałe jednostki (oddzielnie)	-	-	-	-	-	-	-	-	-			-	-
Źródła finansowania	<p>Fundusz Dopłat (Fundusz Dopłat w zakresie instrumentów objętych nowelizacją ustawy o finansowym wsparciu ..., będzie zasilany ze środków budżetowych pochodzących z rezerwy celowej, której wysokość na dany rok ustalana będzie na podstawie deklarowanych przez beneficjentów terminów wypłaty finansowego wsparcia, z uwzględnieniem możliwych przesunięć wynikających z realizacji przedsięwzięcia).</p> <p>Ponadto źródłem finansowania Funduszu Dopłat, oprócz rezerwy celowej, będzie mógł być Fundusz Ziemi Skarbu Państwa (projekt ustawy o Funduszu Ziemi Skarbu Państwa – UA28).</p>												
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	<p>W 2017 r., zgodnie z ustawą budżetową, na program wsparcia budownictwa socjalnego, realizowany w oparciu o obecnie obowiązujące przepisy ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, noclegowni i domów dla bezdomnych, zaplanowano kwotę 150 mln zł. W tabeli nie uwzględniono środków na rok 2017, gdyż nie stanowią one skutków finansowych wprowadzanych zmian.</p> <p>Wzrost wydatków w stosunku do poziomu wydatków wynikających z obowiązujących przepisów planuje się od roku 2018. Kwoty wykazane w kolejnych latach mają charakter poglądowy i uzależnione będą od rzeczywistego zapotrzebowania zgłaszanego przez samorządy lokalne.</p> <p>Wydatki budżetu państwa w roku 2018 zostały oszacowane w wysokości 210 mln zł, tj. na poziomie wydatków roku bazowego (150 mln zł), przy uwzględnieniu zwiększenia o koszty związane z modyfikacją instrumentów oraz wprowadzenia nowego instrumentu wydatkowego, przewidzianego w Narodowym Programie Mieszkaniowym (60 mln zł).</p>												

²⁾ Przewiduje się również nieznaczne dochody jednostek samorządu terytorialnego z tytułu opłaty skarbowej pobieranej za wydanie zaświadczenia, o którym mowa w art. 1 pkt 14 projektu ustawy w zakresie projektowanego art. 7b ust. 2. Zaświadczenie będzie wydawane przez gminę albo związek międzygminny w celu potwierdzenia spełnienia przez dotychczasowego najemcę lokalu mieszkalnego, utworzonego przy udziale finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 1 pkt 8 projektu ustawy, określonych warunków uprawniających do najmu. Dochody te mogą wystąpić nie wcześniej niż po upływie 5-letniego okresu umowy najmu, o którym mowa w nowo projektowanym art. 7b ust. 1. Z uwagi na fakt, że organem podatkowym właściwym w sprawach opłaty skarbowej będzie organ podatkowy właściwy ze względu na siedzibę organu lub podmiotu, który wyda zaświadczenie, oraz na brak informacji dotyczących skali zainteresowania gmin i związków międzygminnych instrumentem, jakim jest finansowe wsparcie na podstawie projektowanego art. 5 ustawy o finansowym wsparciu..., szacunek ewentualnych dochodów z ww. tytułu byłby niewiarygodny, dlatego w prezentowanych kwotach wielkości te nie zostały uwzględnione.

³⁾ Zaprezentowane wydatki jednostek samorządu terytorialnego **nie są wydatkami prawnie zdeterminowanymi. Decyzje jednostek samorządu terytorialnego o ewentualnej realizacji przedsięwzięć przy udziale finansowego wsparcia, są decyzjami w pełni autonomicznymi.** W związku z powyższym szacunek ten ma jedynie charakter poglądowy.

Z uwagi, że realizacja przedsięwzięć wiąże się z koniecznością wcześniejszego zaangażowania środków przez JST, w wierszu „Wydatki JST” zaprezentowano maksymalne 100% wydatki związane z realizacją przez jednostki samorządu terytorialnego, przedsięwzięć mających na celu powstanie budownictwa komunalnego. Wyliczenia opiewają na kwotę **10.748 mln zł**. Natomiast faktyczne wydatki ponoszone przez jednostki samorządu terytorialnego - po uwzględnieniu finansowego wsparcia, które zostanie wypłacone w latach kolejnych (przyjęto poziom 30% inwestycji) – wykazane zostały w wierszu „Saldo JST” (**5.738 mln zł**).

W przypadku dotychczasowych instrumentów, modyfikowanych niniejszą ustawą, finansowe wsparcie może wynosić 30-55% kosztów przedsięwzięcia. Do wyliczeń przyjęto maksymalną kwotę planowaną w Narodowym Programie Mieszkaniowym do przeznaczenia na modyfikację instrumentów wydatkowych w wysokości 2.450 mln zł. Przyjmując powyższe założenia, maksymalne rzeczywiste wydatki jednostek samorządu terytorialnego określono na poziomie ok. **5.738 mln zł**. Natomiast w przypadku nowego instrumentu grantowego finansowe wsparcie będzie wynosiło 20% kosztów przedsięwzięcia. Kwota **2.500 mln zł**, którą samorządy otrzymają w postaci dotacji, będzie stanowił wkład w inwestycję partnera prywatnego, więc charakter nowego instrumentu grantowego nie będzie wymuszał na jednostkach samorządu terytorialnego zaangażowania dodatkowych środków.

Proponowana w projekcie nowelizacji *ustawy o finansowym wsparciu ...* zmiana sposobu rozliczania programu z budżetem państwa na rezerwę celową zakładała, że zapotrzebowanie zgłoszone przez inwestorów w 2019 r. w ramach programu wsparcia, znajdzie przełożenie na wydatki budżetowe dopiero w kolejnych latach. Jednak z uwagi na możliwość wystąpienia sytuacji wymagalności wypłaty finansowego wsparcia, przewiduje się konieczność zaplanowania wydatków również w tym roku, co znalazło odzwierciedlenie w maksymalnych limitach wydatków budżetu państwa, do wysokości których może zostać zasilony Fundusz Dopłat z przeznaczeniem na wypłaty finansowego wsparcia.

Do oszacowania wysokości wydatków budżetu państwa w latach 2019–2025, na pokrycie części kosztów inwestycji dotyczących społecznego budownictwa czynszowego, w podziale na poszczególne lata, przyjęto łączną kwotę 6 mld zł. Kwota ta wynika z Narodowego Programu Mieszkaniowego, przyjętego przez Radę Ministrów w dniu 27 września 2016 r. Określając maksymalne roczne limity wydatków budżetu państwa, dokonano podziału matematycznego ogólnej kwoty. Przyjęto, że w latach 2019–2020 – mając na uwadze czas potrzebny do zapoznania się i przyswojenia, przez potencjalnych beneficjentów programu, zmienionych przepisów – obowiązywać będą limity po 500 mln zł na rok. Rzeczywisty skutek finansowy wprowadzenia w życie projektowanych przepisów w latach 2019–2020, wykazany w części tabelarycznej, wynosi 350 mln zł (maksymalny limit pomniejszony o 150 mln zł, tj. poziom wydatków wynikający z aktualnych przepisów prawa). Od roku 2021 zakłada się zwiększone zainteresowanie programem funkcjonującym na nowych warunkach. Maksymalne limity wydatków budżetu państwa w latach 2021–2025 zostały określone na poziomie 1.000 mln zł rocznie. Do określenia rzeczywistych skutków finansowych w wysokości 850 mln zł, przyjęto analogiczną jak powyżej metodologię, pomniejszając maksymalny limit wydatków o kwotę 150 mln zł wydatków roku bazowego.

Podsumowując, z kwoty 6 mld zł wynikającej z ram finansowych Narodowego Programu Mieszkaniowego 1.050 mln zł przeznaczone zostanie na kontynuację dotychczasowego instrumentu, natomiast kwota 4.950 mln zł stanowi rzeczywisty skutek finansowy projektowanej nowelizacji. Wydatki te podsumowano w dodatkowej kolumnie „Łącznie (2–8) zg. z NPM”.

Koszty uwzględnione w tabeli obejmują łącznie koszty budżetu państwa przypadające na instrument wsparcia budownictwa komunalnego oraz instrument wsparcia budowy mieszkań czynszowych o ograniczonym czynszu. Poniżej szczegółowa tabela przedstawiająca wydatki budżetu państwa w podziale na wprowadzane ustawą instrumenty:

Wydatki na modyfikację dotychczasowych instrumentów oraz nowe rozwiązania (w mln zł)												
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Suma
	(0)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	
Budownictwo komunalne i mieszkania na wynajem o niskim czynszu, z tego:	-	60	350	350	850	850	850	850	850			5.010
Modyfikacja dotychczasowych instrumentów	-	10	180	180	418	418	418	418	418			2.460
Nowe instrumenty wydatkowe przewidziane w NPM	-	50	170	170	432	432	432	432	432			2.550

Ponadto wyjaśnienia wymaga kwestia prezentacji skutków finansowych w perspektywie 8 lat (w tabeli nie wykazano skutków finansowych w latach 2026–2027). Zgodnie z projektowanymi przepisami maksymalne limity wydatków budżetu państwa określono na lata 2018–2025 r., jednak nie jest intencją sugerowanie zakończenia finansowania programu w roku 2025. Maksymalne limity wydatków budżetu państwa określono ściśle w powiązaniu z ramami czasowymi prognozy finansowania Narodowego Programu Mieszkaniowego przyjętej dla działania, którego dotyczy rozpatrywany projekt ustawy. Rozwiązania ustawowe będą kontynuowane po 2025 r., lecz mogą być zmodyfikowane w wyniku rewizji przepisów, co *de facto* skutkować będzie koniecznością znowelizowania przedmiotowej ustawy i określenia nowych limitów finansowych po 2025 r. Jak wskazano, projektodawca zakłada przeprowadzenie w roku 2024 analizy ewaluacji programu, w celu oszacowania deficytu lokali mieszkalnych oraz zdefiniowania potrzeb jednostek samorządu terytorialnego w tym zakresie. Na podstawie przeprowadzonej analizy minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa przedstawi Radzie Ministrów informacje o realizacji celów niniejszej ustawy, wraz z oceną realizacji i rekomendacjami w zakresie kontynuacji rozwiązań określonych w ustawie.

Konsekwencją powyższego jest brak określenia skutków finansowych w dziewiątym i dziesiątym roku od wejścia w życie zmian, które będą mogły być oszacowane po przeprowadzeniu analizy ewaluacji programu. Po zasięgnięciu opinii resortu finansów – zgodnie z ustaleniami Stałego Komitetu Rady Ministrów z dnia 21 czerwca 2017 r. – ustalono, że obecne brzmienie art. 14 w połączeniu z zapisami art. 15 nie narusza przepisów ustawy o finansach publicznych.

Poziomy realizacji instrumentów wynikają z oceny realnych możliwości przygotowania przez inwestorów, w tym gminy, przedsięwzięć do realizacji. Począwszy od 2019 r., edycje naboru wniosków o wsparcie w ramach poszczególnych instrumentów będą miały charakter otwarty, zapewniając możliwość uruchomienia dofinansowania inwestycji na poziomie odpowiadającym szacowanym niedoborom mieszkań w poszczególnych segmentach rynku (łącznie w ramach instrumentów od 2019 r. możliwość uruchomienia finansowania przedsięwzięć do poziomu ok. 168 tys. mieszkań, przy założeniu uruchomienia finansowania ze środków budżetowych od roku 2019, w związku z powiązaniem okresu wymagalności środków budżetowych z terminami, w jakich realizowane będą inwestycje objęte wsparciem), z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających z przepisów regulujących finanse publiczne (z uwzględnieniem reguły wydatkowej i korygującej).

Prognozowane łączne efekty instrumentów w zakresie społecznego budownictwa czynszowego (czyli instrumentów stanowiących przedmiot nowelizacji *ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych* oraz instrumentu realizowanego na gruncie *ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego*; tj. ok. 200 tys. mieszkań w latach 2016–2025), korespondują ze zdiagnozowanymi deficytami w zakresie lokali socjalnych, komunalnych oraz na wynajem na poziomie około 300 tys. mieszkań, przy założeniu jednoczesnego wprowadzenia zmian w zasadach gospodarowania obecnym zasobem mieszkaniowym gmin oraz uruchomieniu programu Mieszkanie+.

Założenia:

- Limit kwalifikacji do finansowania wniosków o wsparcie z Funduszu Dopłat, w ramach programu wspierającego budownictwo komunalne w 2017 r. na aktualnie obowiązujących zasadach, w wysokości odpowiadającej 150% zapotrzebowania wynikającego z wniosków złożonych w pierwszej edycji programu w 2016 r., tj. na łącznym poziomie ok. 150 mln zł.
- W zakresie instrumentu wsparcia budownictwa komunalnego:
 - Maksymalna wysokość wsparcia wynosić będzie 30–55% kosztów przedsięwzięcia.
 - Średnia wielkość lokalu mieszkalnego powstającego z udziałem finansowego wsparcia przyjęta do kalkulacji wydatków: 40 m².
 - Maksymalny koszt budowy 1 m² lokalu mieszkalnego, zakładający w perspektywie najbliższych dwóch lat wypracowanie standardów realizacji społecznego budownictwa czynszowego, umożliwiających maksymalizację efektów zainwestowanych środków budżetowych, przy zachowaniu odpowiednich norm bytowo-technicznych: 3 tys. zł.
- W zakresie instrumentu wsparcia budowy mieszkań na wynajem o ograniczonym czynszu:
 - Maksymalna wysokość wsparcia wynosić będzie: 20% kosztów inwestycji.
 - Średnia wielkość lokalu mieszkalnego powstającego z udziałem finansowego wsparcia przyjęta do kalkulacji wydatków: 50 m².
 - Maksymalny koszt budowy 1 m² lokalu mieszkalnego, zakładający w perspektywie najbliższych dwóch lat wypracowanie standardów realizacji społecznego budownictwa czynszowego, umożliwiających maksymalizację efektów zainwestowanych środków budżetowych, przy zachowaniu odpowiednich norm bytowo-technicznych: 3,5 tys. zł.

Ponadto wprowadzane zmiany legislacyjne mają zapewnić instrumentarium prawne pozwalające na efektywniejsze gospodarowanie publicznym zasobem mieszkaniowym i dysponowanie środkami finansowymi poprzez umożliwienie zaadresowania podejmowanych działań do osób realnie najbardziej potrzebujących. Celem projektowanych przepisów jest racjonalizowanie i zwiększenie efektywności, zarówno dysponowania lokalami znajdującymi się w publicznym zasobie mieszkaniowym, jak i środkami finansowymi przeznaczanymi na szeroko pojęte zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Umożliwiona zostanie bardziej efektywna alokacja środków finansowych, jakimi będą dysponowały gminy, lepiej korespondująca z potrzebami obywateli i zapewniająca jednostkom samorządu terytorialnego większe możliwości zaspokajania tych potrzeb.

Projektowane rozwiązania prawne, w zakresie zmian dotyczących gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, nie będą rodziły bezpośrednich skutków finansowych dla budżetu państwa, natomiast będą oddziaływały na budżety samorządów gminnych.

Projektowane rozwiązania prawne powiązane są systemowo i uzupełniają się.

W wyniku projektowanej zmiany wysokości obowiązku odszkodowawczego osoby uprawnionej w wyroku eksmisyjnym do otrzymania najmu socjalnego lokalu, związanego z zamieszkiwaniem w miejscu dotychczasowym do czasu wskazania przez gminę osobie uprawnionej takiego lokalu, wzrosną wydatki samorządów gminnych na pokrycie właścicielowi różnicy pomiędzy opłatami ustalonymi przez właściciela a opłatami na poziomie czynszu za najem socjalny lokalu. Zwiększone wydatki gmin związane ze zmianą *ustawy o ochronie praw lokatorów ...*, będą konsekwencją niewywiązywania się przez gminy z obowiązku terminowego dostarczania osobom uprawnionym najmu socjalnego lokali. Niemniej jednak projektowane rozwiązania prawne, umożliwiające elastyczniejsze dysponowanie zasobem gminy, umożliwią gminie efektywniejsze zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych osób najbardziej potrzebujących i w efekcie spowodują skrócenie czasu oczekiwania na najem socjalny lokalu, co przełoży się na obniżenie wydatków samorządów gminnych przeznaczonych na wypłatę odszkodowań dla właścicieli z powodu niedostarczenia przez gminę najmu socjalnego lokalu osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku sądowego oraz na pokrycie różnicy pomiędzy opłatami ustalonymi przez właściciela a opłatami na poziomie czynszu za najem socjalny lokalu.

Szczegółowe informacje na temat projektowanych rozwiązań prawnych w zakresie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz ich wpływu na budżety samorządów gminnych przedstawione zostały w załączniku do Oceny Skutków Regulacji.

7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe

		Skutki											
Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Łącznie (0–10)
W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z 2016 r.)	duże przedsiębiorstwa												
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	-	-1.560	-1.728	-1.728	-1.728	-1.728	-1.728					-10.200 ⁴⁾
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	-											-
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa												-
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw												-
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	Nowe możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w docelowych grupach adresowania pomocy dla osób najuboższych, najbardziej potrzebujących mieszkania poprzez zwiększenie elastyczności w dysponowaniu publicznym zasobem mieszkaniowym.											
Niemierzalne	przedsiębiorstwa (w tym MŚP)	Uzyskanie w przypadku inwestorów społecznego zasobu mieszkań czynszowych możliwości podjęcia nowej działalności inwestycyjnej w zakresie społecznego budownictwa czynszowego – w formie wsparcia budowy mieszkań na wynajem o ograniczonym czynszu.											

⁴⁾ Opracowane zmiany przepisów, w ramach realizacji II filaru pakietu „Mieszkanie+”, nakreślają instrumenty dające możliwość współpracy stronie samorządowej z podmiotami spoza sektora finansów publicznych. Kluczowym rozwiązaniem w tym zakresie jest wprowadzenie bezzwrotnego finansowego wsparcia dla gmin i związków międzygminnych, udzielanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na tworzenie mieszkań na wynajem o ograniczonym czynszu. Wsparcie to, w wysokości 20% kosztów przedsięwzięcia, będzie przeznaczane na pokrycie udziału gminy lub związku międzygminnego w kosztach tworzenia mieszkań przez innego, w tym również prywatnego inwestora. W kontekście nowego instrumentu inwestorem będzie mogło zostać np. towarzystwo budownictwa społecznego, spółdzielnia mieszkaniowa, spółka gminna, organizacja pożytku publicznego, deweloper, ale też każdy inny podmiot zgłaszający chęć tworzenia mieszkań na wynajem użytkowanych na zasadach określonych w nowelizowanej ustawie.

W związku z powyższym przewiduje się wpływ wprowadzanych regulacji na konkurencyjność podmiotów zaangażowanych w rozwój budownictwa czynszowego. Mając na uwadze, że wsparcie budżetowe wypłacane inwestorowi będzie pokrywało 20% kosztów kwalifikowanych inwestycji, podjęto próbę skalkulowania maksymalnych wydatków związanych z realizacją przez partnerów prywatnych przedsięwzięć mających na celu powstanie w latach 2018–2025 budownictwa o ograniczonym czynszu. W związku z otrzymaniem finansowego wsparcia kwalifikowane koszty poniesione przez inwestora na realizację przedsięwzięcia, stanowiąc będą 80% wartości inwestycji. Do wyliczeń przyjęto kwotę planowaną do przeznaczenia na nowe instrumenty wydatkowe przewidziane w Narodowym Programie Mieszkaniowym, w wysokości 2.550 mln zł. Przyjmując powyższe założenia, maksymalne wydatki podmiotów spoza sektora finansów publicznych określono na poziomie ok. 10.200 mln zł. Kwota 2.550 mln zł, którą samorządy mają przeznaczyć na wkład w inwestycję partnera prywatnego, stanowić będzie rekompensatę za świadczenie usług publicznych w ogólnym interesie gospodarczym. Zatem kwota pomocy publicznej stanowić będzie dodatnią różnicę między całkowitą wartością danej inwestycji a kosztami poniesionymi na jej realizację przez inwestora. Z uwagi na fakt, że decyzje inwestorów prywatnych o ewentualnej realizacji przedsięwzięć będą decyzjami w pełni autonomicznymi, **szacunek ten ma jedynie charakter poglądowy (nie są to wydatki prawnie zdeterminowane)**.

W pierwszym roku od wejścia w życie zmian (rok 2018) wykazano wydatki spoza sektora finansów publicznych ponoszone w związku z ewentualnymi inwestycjami z 2018 roku oraz wydatki związane z koniecznością wcześniejszego zaangażowania środków przez podmioty prywatne na inwestycje realizowane w roku kolejnym.

	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	Uzyskanie możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych przez docelowe grupy adresowania instrumentów społecznego budownictwa czynszowego, co może pozytywnie wpływać również na decyzje o założeniu lub rozwoju rodziny.
	podmioty spoza sektora finansów publicznych jak np. organizacje pożytku publicznego.	Zwiększenie zainteresowania organizacji pożytku publicznego w realizacji interwencyjnych zasobów (mieszkań chronionych, noclegowni i schronisk dla bezdomnych).
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	<p>Wydatki gmin związane ze zmianą obowiązku odszkodowawczego osoby uprawnionej w wyroku eksmisyjnym do najmu socjalnego lokalu, związane z zamieszkiwaniem w miejscu dotychczasowym bez tytułu prawnego do czasu wskazania przez gminę osobie uprawnionej takiego lokalu, będą konsekwencją niewywiązywania się przez gminy z obowiązku terminowego dostarczania osobom uprawnionym najmu socjalnego lokali. Zmiana wysokości obowiązku odszkodowawczego polega na tym, że osoba uprawniona do najmu socjalnego lokalu, zamieszkująca w lokalu dotychczasowym, będzie uiszczać odszkodowanie odpowiadające wysokości czynszu za najem socjalny lokalu. Natomiast obowiązek pokrycia różnicy pomiędzy opłatami ustalonymi przez właściciela a opłatami na poziomie czynszu za najem socjalny lokalu, właścicielowi będzie wypłacać gmina, która jest zobowiązana do wskazania takiego lokalu. Na podstawie dostępnych danych nie można określić liczby przypadków, w których gmina (zobowiązana do dostarczenia osobie uprawnionej najmu socjalnego lokalu na mocy wyroku) zobowiązana będzie wypłacić właścicielowi różnicę pomiędzy opłatami ustalonymi przez właściciela a opłatami na poziomie czynszu za najem socjalny lokalu. Natomiast na podstawie ostrożnych szacunków można określić poziom kwot (różnica pomiędzy opłatami ustalonymi przez właściciela a opłatami na poziomie czynszu za najem socjalny lokalu), jakie będzie zobowiązana wypłacać gmina właścicielowi z tytułu zamieszkiwania osoby uprawnionej do najmu socjalnego lokalu w dotychczasowym lokalu, w związku z niedostarczeniem przez gminę takiego lokalu. Z danych Ministerstwa Sprawiedliwości na temat czynności komornika w zakresie eksmisji wynika, że w 2013 r. zostało niezalatwionych (pozostały do zalatwienia) przez komorników 9176 spraw o opróżnienie lokalu mieszkalnego, przy czym 3323 z tych spraw jest prowadzonych na podstawie tytułu wykonawczego, z którego nie wynika prawo dłużnika do lokalu socjalnego. Oznacza to, że 5853 spraw oczekujących na zalatwienie dotyczyło opróżnienia lokalu z prawem dłużnika do lokalu socjalnego. Natomiast z danych GUS „Gospodarka mieszkaniowa w 2014 r.” wynika, że średnia wysokość stawek czynszowych za lokale komunalne w budynkach stanowiących własność gmin w grudniu 2014 r. wynosiła 4,69 zł/m², tymczasem średnia wysokość stawek czynszowych za lokale socjalne wynosiła 1,34 zł/m². Oznacza to, że średnia różnica pomiędzy opłatami ustalonymi przez właściciela a opłatami na poziomie czynszu socjalnego, wynosi ok. 3,35 zł/m². Przyjmując do obliczeń statystyczne gospodarstwo domowe zamieszkujące w przeciętnym lokalu komunalnym o powierzchni 45 m², gmina będzie pokrywać różnicę w czynszu, o której mowa wyżej, w wysokości około 150 zł. Mając na uwadze, że na wykonanie wyroku opróżnienia lokalu mieszkalnego z prawem do otrzymania lokalu socjalnego oczekiwało w 2013 r. 5853 gospodarstwa domowe (dane Ministerstwa Sprawiedliwości) można oszacować, że maksymalne skutki finansowe dla gmin mogłyby sięgnąć łącznie kwoty ok. 878 tys. zł miesięcznie. Trzeba jednak pamiętać, że inne projektowane zmiany ustawy pozwolą gminom na prowadzenie racjonalniejszej gospodarki zasobami mieszkaniowymi i w konsekwencji liczba osób oczekujących na wskazanie przez gminę najmu socjalnego lokalu spowoduje skrócenie czasu oczekiwania na najem takich lokali, wobec czego także skutki finansowe tej zmiany będą dużo niższe niż wskazuje ww. symulacja oparta na danych za 2013 r.</p> <p>Analiza zawarta w pkt 7 OSR oraz załącznik do tej oceny nie uwzględnia dochodów uzyskiwanych przez najemców w ramach programu Rodzina 500+.</p> <p>Zgodnie z art. 21 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. <i>o ochronie praw lokatorów...</i> rada gminy w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinna określić wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą zastosowanie obniżek czynszu. Natomiast ustawa nie zawiera definicji dochodu gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy – ustawodawca pozostawił w kompetencji rady gminy wskazanie rodzajów składników branych pod uwagę przy określaniu wysokości dochodu gospodarstwa domowego, a także kwoty czy limitu kwoty dochodów, która uzasadnia rozpatrywanie wniosku o nawiązanie najmu lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy. Uchwała może ponadto zawierać wyłączenia określonych dochodów z tych branych pod uwagę przy obliczaniu dochodu gospodarstwa domowego wnioskodawcy.</p> <p>W praktyce gminy posługują się jednak definicją dochodu zawartą w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U z 2017 r. poz. 180), która nie zalicza do dochodu</p>	

	wnioskodawcy świadczenia wychowawczego (wypłacanego w ramach programu Rodzina 500+).
--	--

8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu

<input type="checkbox"/> nie dotyczy	
Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input type="checkbox"/> nie dotyczy
<input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby procedur <input type="checkbox"/> skrócenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:	<input checked="" type="checkbox"/> zwiększenie liczby dokumentów <input checked="" type="checkbox"/> zwiększenie liczby procedur <input type="checkbox"/> wydłużenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:
Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektroniczności.	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input type="checkbox"/> nie dotyczy

Komentarz:

Wskazać należy, że osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu jest obowiązana do złożenia deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, a także na żądanie gminy obowiązana jest do złożenia oświadczenia woli o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości. W opisanej sytuacji gmina uzyskała uprawnienie do badania, oprócz sytuacji dochodowej, także sytuacji majątkowej gospodarstwa domowego osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu.

9. Wpływ na rynek pracy

Poprawa sytuacji w zakresie mobilności na rynku pracy wskutek umożliwienia uzyskania finansowego wsparcia z budżetu państwa na realizację przedsięwzięć polegających na tworzeniu mieszkań na wynajem o ograniczonym czynszu.

Szereg pozytywnych oddziaływań na rynek pracy, takich jak wzrost zatrudnienia w przedsiębiorstwach specjalizujących się w robotach budowlano-montażowych, produkcji i dystrybucji materiałów budowlanych czy wyposażenia mieszkań.

10. Wpływ na pozostałe obszary

<input type="checkbox"/> środowisko naturalne	<input checked="" type="checkbox"/> demografia	<input type="checkbox"/> informatyzacja
<input checked="" type="checkbox"/> sytuacja i rozwój regionalny	<input type="checkbox"/> mienie państwowe	<input type="checkbox"/> zdrowie
<input type="checkbox"/> inne:		

Omówienie wpływu

Efekty projektowanej regulacji mogą pozytywnie oddziaływać na podejmowanie decyzji o założeniu lub rozwoju rodziny z uwagi na zwiększenie liczby lokali komunalnych oraz lokali mieszkalnych na wynajem o ograniczonym czynszu.

Z uwagi na to, że bezzwrotne finansowe wsparcie na realizację przedsięwzięć w ramach instrumentów będzie kierowane do podmiotów działających w różnych rejonach kraju, ich realizacja może przyczynić się do rozwoju nie tylko większych miast, ale również mniejszych miejscowości.

11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego

Planuje się, że po przyjęciu przez Radę Ministrów i Parlament proponowane rozwiązania w zakresie programu finansowego wsparcia budownictwa komunalnego finansowanego ze środków Funduszu Dopłat wejdą co do zasady w życie z dniem 1 marca 2018 r., natomiast zmiany w zakresie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy po upływie 12 miesięcy od dnia ogłoszenia ustawy.

Ponadto, planuje się nowelizację aktów wykonawczych do ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, celem dostosowania procedury do przyjętych rozwiązań. Zgodnie z projektem ustawy, delegacja do wydania rozporządzenia wykonawczego w zakresie trybu rozpatrywania wniosków o udzielenie finansowego wsparcia wchodzi w życie z dniem 1 marca 2018 r., tak aby umożliwić zastosowanie proponowanych w projekcie ustawy rozwiązań już do najbliższej, wiosennej edycji składania wniosków w ramach programu finansowego wsparcia budownictwa komunalnego finansowanego ze środków Funduszu Dopłat.

Niezależnie od powyższego, planuje się wydanie aktów wykonawczych ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określających:

- 1) standardy umożliwiające realizację przedsięwzięć z udziałem bezzwrotnego wsparcia z budżetu państwa w ramach zintegrowanego programu społecznego budownictwa czynszowego przy zapewnieniu użyteczności społecznej i gospodarczej powstających zasobów,
- 2) zakres informacji o finansowym wsparciu udzielanym na podstawie ustawy oraz o finansowym wsparciu możliwym do udzielenia w związku z rozpatrywanymi przez Bank Gospodarstwa Krajowego wnioskami, mając na względzie zapewnienie prawidłowego planowania środków rezerwy celowej, zapewnienie efektywności wykorzystania środków Funduszu Dopłat oraz umożliwienie monitorowania i kontrolowania realizacji ustawy.

Ww. akty prawne zostaną przyjęte w 2018 r. i będą obowiązywały od 1 stycznia 2019 r.

12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?

W ramach już obecnie funkcjonującego programu ewaluacja efektów odbywa się w oparciu o comiesięczne Komunikaty z postępu prac, jak również kwartalne informacje o realizacji planu finansowego Funduszu Dopłat. Dodatkowo w ramach rozwiązań określonych w uchwale Rady Ministrów w sprawie przyjęcia „Narodowego Programu Mieszkaniowego”, począwszy od 2018 r., minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa będzie przedstawiał Radzie Ministrów – w terminie do dnia 31 marca – roczną informację o realizacji działań w ramach Narodowego Programu Mieszkaniowego, w tym również programu wsparcia społecznego budownictwa czynszowego. Informacja ta będzie ponadto przekazywana Krajowej Radzie Mieszkaniowej, w celu jej oceny w zakresie zgodności z przyjętymi celami Narodowego Programu Mieszkaniowego oraz obowiązującymi strategiami rozwoju.

Podstawowym wskaźnikiem ewaluacji programu będzie liczba sfinansowanych, w ramach poszczególnych instrumentów, lokali mieszkalnych / miejsc noclegowych.

Do oceny skutków regulacji w zakresie reformy publicznego rynku najmu proponuje się następujące wskaźniki:

- Terminowość oraz skuteczność realizacji spraw o opróżnienie lokali mieszkalnych na przestrzeni lat:
 - a) odsetek spraw, które pozostały do wykonania na następny okres,
 - b) średni czas trwania postępowania.
- Liczba gospodarstw domowych oczekujących na mieszkanie komunalne lub socjalne, w tym oczekujących na mieszkanie socjalne w wyniku eksmisji na przestrzeni lat i na przykładzie wybranych miast.

Ocena z uwagi na przewidywany okres *vacatio legis*, będzie możliwa po upływie 5 lat od wejścia w życie zmian.

Przyjęte do ewaluacji wskaźniki pozwolą na pełną ocenę skuteczności projektowanych rozwiązań prawnych w zakresie zwiększenia elastyczności i efektywności w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem gminy.

Mierniki przyjęte do oceny projektowanych rozwiązań prawnych w zakresie zwiększenia elastyczności i efektywności w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem gminy, po upływie 5 lat od wejścia w życie zmian, pokażą m.in. liczbę osób oczekujących na najem lokalu komunalnego i na najem socjalny lokalu osób uprawnionych w wyroku eksmisyjnym do takiego lokalu, co pozwoli ocenić, w jaki sposób zmieni się liczba osób oczekujących na najem lokalu komunalnego oraz najem socjalny lokalu. Istotne jest, że skrócenie czasu oczekiwania na otrzymanie lokalu socjalnego przełoży się na zmniejszenie wydatków gmin z tytułu roszczeń odszkodowawczych wypłacanych właścicielom przez gminy z powodu niewywiązywania się z obowiązku terminowego dostarczenia osobie uprawnionej najmu socjalnego lokalu oraz zmaleje liczba przypadków, w których gmina zobowiązana będzie wypłacać różnicę między opłatami ustalonymi przez właściciela a opłatami na poziomie czynszu socjalnego (zmiana obowiązku odszkodowawczego osoby uprawnionej w wyroku eksmisyjnym do najmu socjalnego lokalu).

Natomiast „wskaźnik terminowość oraz skuteczność realizacji spraw o opróżnienie lokali mieszkalnych na przestrzeni lat” pozwoli na dokonanie oceny terminowości załatwiania spraw komorniczych i czasu trwania postępowania sądowego w sprawach o opróżnienie lokali mieszkalnych, w tym przeprowadzania eksmisji do pomieszczeń tymczasowych (art. 1046 k.p.c.).

13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)

Opracowanie własne – analiza (dotyczy zmian w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego dotyczących racjonalizacji zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy).

Analiza problemu

Liczba lokali znajdujących się w zasobach mieszkaniowych samorządów gminnych jest weryfikowana przez Główny Urząd Statystyczny przy okazji przeprowadzania Narodowego Spisu Powszechnego. Ostatnie dane odnoszą się do wyników Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań, który odbył się w 2011 roku.

W okresach międzypisowych podstawowym źródłem wiedzy o mieszkaniach gminnych jest coroczne opracowanie GUS pt. „Gospodarka mieszkaniowa”. Na podstawie informacji dotyczących budowy nowych mieszkań, mieszkań wyłączonych z eksploatacji i mieszkań sprywatyzowanych lub przekazanych innym podmiotom, GUS szacuje aktualną wielkość zasobu gminnego. Według danych GUS „Gospodarka mieszkaniowa w 2015 r.” w Polsce w roku 2015 znajdowało się 14 119 452 mieszkania, z czego 6,28% (886 667) stanowiły mieszkania należące do gmin. Lokale socjalne, przeznaczone dla osób najuboższych oraz osób eksmitowanych z innych zasobów, stanowią ok. 10,22% zasobów gminnych (90 706 lokali). W obliczu nadwyżki popytu na te mieszkania i tworzonych przez gminy list osób oczekujących na najem mieszkania komunalnego lub socjalnego, trudno mówić o stanie „dostępności” tych mieszkań. W praktyce mieszkanie opróżnione przez dotychczasowego najemcę jest od razu zajmowane przez jego następcę – automatycznie na podstawie przepisów prawa, bądź przez innego najemcę wskutek decyzji samorządu.

Zasób komunalny z roku na rok jest coraz mniejszy, w szczególności wskutek sprzedaży mieszkań dotychczasowym najemcom lub wskutek zwrotu budynków właścicielom, którzy utracili swoją własność po II wojnie światowej (reprivatyzacji).

Przyrost liczby nowych mieszkań jest bardzo niewielki. Według danych Instytutu Rozwoju Miast „Informacje o mieszkalnictwie – wyniki monitoringu za 2014 rok” w latach 2010–2014 gminy wybudowały 12,8 tys. nowych mieszkań, czyli ok. 2,5 tys. rocznie. Oznacza to, że na jedną gminę przypada rocznie 1 wybudowane mieszkanie.

Na podstawie analizy danych statystycznych GUS i wyników badania ankietowego za 2011 r. przeprowadzonego w 2012 r. przez Departament Mieszkalnictwa byłego Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w wybranych gminach można zaobserwować następujące tendencje:

- Liczba lokali w gminnym zasobie mieszkaniowym zmniejszyła się pomiędzy 2009 i 2013 rokiem o ok. 12,03% (w 2009 roku gminy posiadały w sumie 1 062,8 tys. mieszkań, natomiast w 2013 roku – 934,9 tys. mieszkań). Liczba lokali w gminnym zasobie mieszkaniowym pomiędzy 2013 i 2015 rokiem zmniejszyła się o ok. 5,16% (według danych GUS „Gospodarka mieszkaniowa w 2015 r.” gminy posiadały w sumie 886,7 tys. mieszkań).
- Zapotrzebowanie na mieszkania gminne jest względnie stałe i według danych oszacowanych przez GUS „Gospodarka mieszkaniowa w 2015 r.” wynosiło 163 831 gospodarstw domowych oczekujących w 2015 r. na najem mieszkania od gminy. Zmienia się jednak struktura tego zapotrzebowania. Maleje liczba osób oczekujących na wynajem mieszkania na czas nieoznaczony (tzw. mieszkania komunalne) i jednocześnie rośnie liczba oczekujących na najem mieszkania socjalnego, co dotyczy przede wszystkim osób eksmitowanych z poprzednich zasobów. W 2015 r. na mieszkania komunalne oczekiwało 70 465 gospodarstw domowych, zaś na mieszkania socjalne

oczekiwało 93 366 gospodarstw domowych, w tym w ramach realizacji wyroków eksmisyjnych na mieszkanie socjalne oczekiwało 61 309 gospodarstw domowych.

- Rocznie rotacja w zasobach mieszkaniowych gmin dotyczy ok. 3% wszystkich lokali. Najczęściej dotyczy to osób wstępujących w umowę najmu po śmierci głównego lokatora (ok. 30% przypadków w 2011 roku), osób z listy oczekujących na najem lokalu na czas nieoznaczony (ok. 30% przypadków) i osób eksmitowanych z innych zasobów (ok. 24% przypadków). Natomiast w 2015 r. według danych GUS „Gospodarka mieszkaniowa w 2015 r.” roczna rotacja lokatorów w zasobach mieszkaniowych gmin w przypadku zmiany lokatorów dotyczyła 2,7% wszystkich lokali.

Zapotrzebowanie na lokale znajdujące się w gminnym zasobie mieszkaniowym utrzymuje się od kilku lat na relatywnie stałym poziomie (według danych GUS „Gospodarka mieszkaniowa w 2015 r.” na przyznanie lokalu od gminy w 2015 r. oczekuje 163 831 gospodarstw domowych). Notuje się dość szybkie zwiększanie popytu na lokale socjalne, w szczególności związane z realizacją wyroków eksmisyjnych (w 2015 r. gospodarstwa domowe oczekujące na najem lokalu socjalnego stanowiły ok. 56,99% wszystkich oczekujących na mieszkania w gminach). Mimo znacznego deficytu lokali w tym zasobie realizacja nowego budownictwa mieszkaniowego w gminach od początku transformacji ustrojowej utrzymuje się na bardzo niskim poziomie.

Przyczyną **zmniejszania zasobu mieszkań komunalnych** jest ich **prywatyzacja na rzecz dotychczasowych najemców oraz zwrot budynków właścicielom wywłaszczonym w okresie powojennym**. Należy podkreślić, że w Polsce nie wprowadzono powszechnego prawa do wykupu mieszkań komunalnych i **decyzja w tym zakresie należy do poszczególnych samorządów**. Mieszkania są sprzedawane przy zastosowaniu **dużych bonifikat**, sięgających przeciętnie ok. 87% wartości lokali.

Mieszkania gminne, w tym lokale socjalne (w tys. szt.)

	2005	2007	2009	2011*	2013	2015
Mieszkania gminne	1 248,8	1 156,8	1 062,8	1 139,0	934,9	886,7
– w tym lokale socjalne	49,8	57,0	61,4	74,7	83,2	91,7
Udział lokali socjalnych w zasobach gminnych (%)	3,99%	4,93%	5,78%	6,56%	8,9%	10,34%

Źródło: Opracowanie GUS – „Gospodarka Mieszkaniowa” – badanie sprawozdawcze dotyczące stanu ilościowego zasobów mieszkaniowych należących do gmin prowadzone jest w cyklu dwuletnim.

*Dane z Narodowego Spisu Powszechnego przeprowadzonego w 2011 r. – odmienna metoda prowadzenia badań może prowadzić do różnic pomiędzy bieżącymi danymi sprawozdawczymi i danymi spisowymi.

Nie sposób natomiast oszacować zapotrzebowania na lokale zamienne. W świetle przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610, z późn. zm.), lokale zamienne stanowią ekwiwalent lokali dotychczas zajmowanych przez lokatorów, a konieczność ich wskazania przez właściciela występuje w sytuacji, gdy:

- lokator skorzysta z uprawnienia powstającego w wyniku wypowiedzenia umowy dającej tytuł do lokalu (art. 11 ust. 2 pkt 4 w zw. z art. 11 ust. 9 i art. 32; art. 11 ust. 4; art. 21 ust. 4),
- lokator musi opróżnić lokal na okres koniecznej naprawy, przy czym dotychczasowy stosunek prawny pomiędzy właścicielem a lokatorem zostaje utrzymany w mocy (art. 10 ust. 4).

Ponadto wskazanie przez właściciela lokalu zamiennego odpowiadającego określonym przez ustawę wymaganiom uzależnione jest od standardu lokalu dotychczas zajmowanego przez lokatora, bowiem stosownie do art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy, przez lokal zamienny należy rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego – 20 m² tej powierzchni.

Z uwagi na przedstawioną konstrukcję realizacji prawa do lokali zamiennych i wymogów, jakie muszą spełniać te lokale, nie jest możliwe przedstawienie wiarygodnych danych dotyczących liczby najemców i osób uprawnionych do najmu lokali zamiennych ani liczby tych lokali.

Cele regulacji i rozwiązania

Projekt jest próbą rozwiązania poważnego problemu społecznego, jakim jest niski stopień zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób realnie najuboższych wynikający z małej elastyczności w gospodarowaniu publicznym zasobem mieszkaniowym, deficytu lokali w zasobie oraz ograniczonych możliwości adekwatnego do potrzeb zaadresowania wsparcia.

Poprawa istniejącego stanu rzeczy wymaga ograniczenia istniejących barier i stworzenia elastyczniejszych instrumentów regulacyjnych, które umożliwiłyby gminom racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym, efektywniejsze kierowanie wsparcia finansowego do osób najbardziej potrzebujących i skrócenie kolejek osób oczekujących na przydział mieszkania.

Skutki regulacji

Celem wprowadzenia projektowanych zmian jest zwiększenie efektywności zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób realnie najuboższych oraz znajdujących się w trudnej sytuacji życiowej, w efekcie czego nastąpi zmniejszenie deficytu lokali przeznaczonych dla tych osób oraz zwiększenie elastyczności w dysponowaniu publicznym zasobem mieszkaniowym poprzez uruchomienie tzw. „łańcucha przeprowadzek”. Na osiągnięcie wskazanego celu powinny przełożyć się przede wszystkim następujące rozwiązania:

- Umożliwienie rozwiązania umowy najmu w sytuacji, gdy najemca posiada tytuł prawny do innego lokalu nie tylko w tej samej miejscowości, ale również i w miejscowości pobliskiej. Obecnie właściciel lokalu, w którym czynsz jest niższy niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, może wypowiedzieć stosunek najmu z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, tylko osobie, której przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej miejscowości, a lokator może używać tego lokalu, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego. W wielu przypadkach osoby zajmują mieszkania gminne, posiadając równocześnie tytuł prawny do innego lokalu położonego w miejscowości pobliskiej, niekiedy nawet do domu. Na podstawie dostępnych danych trudno jednak precyzyjnie określić liczbę takich przypadków i tym samym jej wpływ na dostępność lokali gminnych dla osób oczekujących.

– Wprowadzenie możliwości rozwiązania umowy najmu lokalu, z jednoczesnym zaoferowaniem lokalu zamiennego w sytuacji, gdy lokal zajmowany ma nieproporcjonalnie dużą powierzchnię w stosunku do liczby zamieszkujących. Obecnie przepisy ustawy nie przewidują możliwości zakończenia stosunku prawnego w takiej sytuacji, co powoduje nierzadko, że jedna lub dwie osoby zajmują mieszkania o bardzo dużej powierzchni, potrzebne dla rodzin wielodzietnych. Podobnie jak w przypadku powyżej, na podstawie dostępnych danych nie sposób precyzyjnie określić liczbę takich przypadków i jej wpływ na dostępność lokali gminnych dla osób oczekujących.

– Zmiana wysokości obowiązku odszkodowawczego osoby uprawnionej w wyroku eksmisyjnym do otrzymania najmu socjalnego lokalu, związanego z zamieszkiwaniem w miejscu dotychczasowym do czasu wskazania takiego lokalu przez gminę. Obecnie taka osoba do dnia opróżnienia zajmowanego mieszkania zobowiązana jest do zapłaty odszkodowania w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie opłacałaby, gdyby stosunek prawny nie wygasł. Po orzeczeniu przez sąd eksmisji z prawem do otrzymania najmu socjalnego lokalu, termin opróżnienia lokalu jest uzależniony wyłącznie od wskazania przez gminę takiego lokalu. Przedłużający się okres zajmowania przez osoby eksmitowane dotychczasowego lokalu jest spowodowany przez gminę, zatem nie ma podstaw, aby obciążać te osoby opłatami wyższymi niż opłacałyby, gdyby gmina na bieżąco wykonywała swoje obowiązki. Należy mieć na uwadze, że ewentualne wydatki gmin związane z niniejszą zmianą będą konsekwencją niewywiązywania się przez gminy z obowiązku terminowego dostarczania osobom uprawnionym najmu socjalnego. Na podstawie dostępnych danych nie można określić liczby przypadków, w których gmina (zobowiązana do dostarczenia najmu socjalnego osobie uprawnionej na mocy wyroku) zobowiązana będzie wypłacić właścicielowi różnicę pomiędzy opłatami ustalonymi przez właściciela a opłatami na poziomie czynszu za najem socjalny lokalu. Natomiast na podstawie ostrożnych szacunków można określić poziom kwot (różnica pomiędzy opłatami ustalonymi przez właściciela a opłatami na poziomie czynszu za najem socjalny lokalu), jakie będzie zobowiązana wypłacić gmina właścicielowi z tytułu zamieszkiwania osoby uprawnionej do najmu socjalnego lokalu w dotychczasowym lokalu w związku z niedostarczeniem przez gminę najmu socjalnego. Z danych Ministerstwa Sprawiedliwości na temat czynności komornika w zakresie eksmisji wynika, że w 2013 r. zostało niezalatwionych (pozostały do załatwienia) przez komorników 9176 spraw o opróżnienie lokalu mieszkalnego, przy czym 3323 z tych spraw jest prowadzonych na podstawie tytułu wykonawczego, z którego nie wynika prawo dłużnika do lokalu socjalnego. Oznacza to, że 5853 sprawy oczekujące na załatwienie dotyczyły opróżnienia lokalu z prawem dłużnika do lokalu socjalnego. Natomiast z danych GUS „Gospodarka mieszkaniowa w 2014 r.” wynika, że średnia wysokość stawek czynszowych za lokale komunalne w budynkach, stanowiących własność gmin w grudniu 2014 r. wynosiła 4,69 zł/m², tymczasem średnia wysokość stawek czynszowych za lokale socjalne wynosiła 1,34 zł/m². Oznacza to, że średnia różnica pomiędzy opłatami ustalonymi przez właściciela a opłatami na poziomie czynszu socjalnego wynosi ok. 3,35 zł/m². Przyjmując do obliczeń statystyczne gospodarstwo domowe zamieszkujące w przeciętnym lokalu komunalnym o powierzchni 45 m², gmina będzie pokrywać różnicę w czynszu, o której mowa wyżej, w wysokości około 150 zł. Mając na uwadze, że na wykonanie wyroku opróżnienia lokalu mieszkalnego z prawem do otrzymania lokalu socjalnego oczekiwało w 2013 r. 5853 gospodarstwa domowe, można oszacować, że maksymalne skutki finansowe dla gmin mogłyby sięgnąć łącznie kwoty ok. 878 tys. zł miesięcznie. Trzeba jednak pamiętać, że inne projektowane zmiany ustawy pozwolą gminom na prowadzenie racjonalniejszej gospodarki zasobami mieszkaniowymi i w konsekwencji liczba osób oczekujących na wskazanie przez gminę najmu socjalnego lokalu spowoduje, że czas oczekiwania się skróci, wobec czego także skutki finansowe tej zmiany będą dużo niższe niż wskazuje ww. symulacja oparta na danych za 2013 r.

– Wprowadzenie dla osób ubiegających się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy obowiązku składania deklaracji o wysokości dochodów gospodarstwa domowego, oświadczenia o stanie majątkowym oraz na żądanie gminy oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości pod rygorem odpowiedzialności karnej, co oznacza, że nawiązanie najmu uzależnione będzie nie tylko od dochodów danej osoby, ale również od stanu majątkowego. Z uwagi na brak danych na temat stanu majątkowego osób ubiegających się o najem lokalu komunalnego nie można określić liczby osób, które po złożeniu oświadczeń majątkowych nie będą spełniały kryteriów uprawniających do zawarcia umowy najmu takiego lokalu, i tym samym wpływu na dostępność lokali gminnych dla osób oczekujących.

– Zmiana art. 1046 § 4 ustawy – Kodeks postępowania cywilnego polegająca na wyeliminowaniu możliwości przeprowadzania eksmisji, o której mowa w tym przepisie, tj. poza sytuacją, gdy dłużnikowi nie przysługuje tymczasowe pomieszczenie, do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe. Oznacza to, że do czasu zapewnienia przez gminę tymczasowego pomieszczenia eksmisja będzie wstrzymana. Również obecnie gmina ma obowiązek dostarczenia dłużnikowi pomieszczenia tymczasowego, jednak norma, o której mowa w zdaniu 3 i 4, umożliwia komornikowi po bezskutecznym upływie 6 miesięcy, podczas których wstrzymał czynności egzekucyjne, oczekując na wskazanie dłużnikowi tymczasowego pomieszczenia, usunięcie dłużnika do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe, z powiadomieniem właściwej gminy o potrzebie zapewnienia dłużnikowi tymczasowego pomieszczenia. Zmiana wyeliminuje wątpliwości co do skutków prawnych, jakie wywołuje ww. powiadomienie gminy przez komornika (tj. obecnie nie jest wskazane, w jaki sposób zainteresowany dłużnik wyeksmitowany do noclegowni bądź schroniska miałby wyegzekwować od gminy realizację potrzeby wskazania mu tymczasowego pomieszczenia) oraz uniemożliwi przeprowadzanie eksmisji do noclegowni, schroniska bądź innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe, pomimo istnienia uprawnienia dłużnika do tymczasowego pomieszczenia. Z uwagi na brak danych na temat liczby przypadków wykonania przez komorników eksmisji do noclegowni, schroniska bądź innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe z powiadomieniem gminy o potrzebie zapewnienia dłużnikowi pomieszczenia tymczasowego nie ma możliwości określenia, w jaki sposób zmiana ta wpłynie na zmodyfikowany niniejszym projektem obowiązek gminy związany z zapewnieniem dłużnikowi tymczasowego pomieszczenia.

Odnosząc się do skutków projektu ustawy dla budżetów publicznych i budżetów gospodarstw domowych, należy wyjaśnić, że projektowane zmiany nie będą rodziły bezpośrednich skutków finansowych dla budżetu państwa, będą natomiast oddziaływać na budżety samorządów gminnych.

Skala oddziaływania

Grupy społeczne, na które bezpośrednio lub pośrednio wpłynie regulacja:

- 1) właściciele lokali należących do publicznego zasobu mieszkaniowego,
- 2) osoby oczekujące na możliwość najmu mieszkania komunalnego oraz najmu socjalnego lokalu,
- 3) najemcy lokali komunalnych (ok. 3 mln osób),
- 4) właściciele prywatnego zasobu mieszkań na wynajem,
- 5) osoby, którym przyznane zostało prawo do pomieszczenia tymczasowego (zmiana art. 1046 § 4 ustawy – Kodeks postępowania cywilnego),

6) osoby oczekujące na wskazanie przez gminę najmu socjalnego lokalu przyznanego w wyroku eksmisyjnym (czynsz socjalny).

Obciążenia regulacyjne

Obciążenie regulacyjne wynikające ze zmiany art. 1046 § 4 ustawy – Kodeks postępowania cywilnego, polegającej na wyeliminowaniu możliwości przeprowadzania po 6 miesiącach eksmisji dłużnika (ktoremu nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego) do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsce noclegowe do czasu wskazania przez gminę pomieszczenia tymczasowego, zostaną zrównoważone przez zmiany wprowadzane w projekcie nowelizacji ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych. Obecnie gmina ma obowiązek dostarczenia dłużnikowi pomieszczenia tymczasowego, jednak norma, o której mowa w zdaniu 3 i 4, umożliwi komornikowi po bezskutecznym upływie 6 miesięcy, podczas których wstrzymał czynności egzekucyjne, oczekując na wskazanie dłużnikowi tymczasowego pomieszczenia, usunięcie dłużnika do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe, z powiadomieniem właściwej gminy o potrzebie zapewnienia dłużnikowi tymczasowego pomieszczenia. Zmodyfikowana zmiana obowiązku gminy związana z zapewnieniem pomieszczeń tymczasowych w wyroku eksmisyjnym orzekającym eksmisję z lokalu, bez prawa do lokalu socjalnego, będzie oznaczać, że do czasu zapewnienia przez gminę pomieszczenia tymczasowego eksmisja dłużnika z dotychczas zajmowanego lokalu będzie wstrzymana.

Projekt nowelizacji ustawy o finansowym wsparciu... zakłada rozszerzenie katalogu inwestycji realizowanych przy pomocy finansowej z budżetu państwa o przedsięwzięcia polegające na zmianie sposobu użytkowania budynku niemieszkalnego połączonej z jego remontem, w wyniku której powstaną pomieszczenia tymczasowe. Obecnie przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów... nakładają na gminę obowiązek tworzenia zasobu pomieszczeń tymczasowych, które przeznacza się na wynajem w przypadku realizacji wyroku orzekającego eksmisję z lokalu, a dłużnikowi nie zostało przyznane przez sąd prawo do lokalu socjalnego. Brak środków finansowych był wskazywany przez gminę jako jedna z podstawowych barier w realizacji tego typu zamierzeń inwestycyjnych (art. 3 ust. 2 ustawy o finansowym wsparciu...).

Wobec powyższego objęcie programem wsparcia przedsięwzięć polegających na tworzeniu pomieszczeń tymczasowych zmniejszy skalę niedoboru takich pomieszczeń i umożliwi gminom wywiązywanie się z nałożonego na nie obowiązku zapewnienia pomieszczeń tymczasowych dłużnikom, którym zostało przyznane prawo do takiego pomieszczenia. Ponadto zapewnienie przez gminę dłużnikom pomieszczeń tymczasowych zmniejszy wydatki samorządów gminnych na wypłatę roszczeń odszkodowawczych dla właścicieli z powodu zamieszkiwania dłużnika w miejscu dotychczasowym bez tytułu prawnego do czasu zapewnienia pomieszczenia tymczasowego.

Do zmniejszenia obciążeń gmin przyczynią się ponadto zmiany związane z likwidacją odrębnej funkcjonalnie części mieszkaniowego zasobu gminy, jaką stanowią lokale socjalne, na rzecz określenia w to miejsce nowej kategorii „umów najmu socjalnego lokali mieszkalnych” (zgodnie ze zmianami wprowadzanymi w ustawie o ochronie praw lokatorów...), ponieważ gmina nie będzie podejmować uchwały o wydzieleniu z mieszkaniowego zasobu gminy części lokali, które przeznacza na wynajem jako lokale socjalne. Oznacza to, że gmina będzie mogła na podstawie umowy najmu socjalnego wynajmować każdy lokal, bez konieczności wcześniejszego wydzielenia go jako lokal socjalny, który nadaje się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny – powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być

mniej niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.

Równocześnie na podstawie nowelizowanej ustawy o finansowym wsparciu... gminy będą mogły ubiegać się o uzyskanie finansowego wsparcia na budowę lokali komunalnych bez dotychczasowego warunku wydzielenia z mieszkaniowego zasobu gminy odpowiedniego zasobu lokali socjalnych.

Podsumowując, należy stwierdzić, że rozwiązania prawne przewidziane w projekcie nowelizacji ustawy o ochronie praw lokatorów... oraz w projekcie nowelizacji ustawy o finansowym wsparciu... są powiązane systemowo oraz wzajemnie uzupełniają się, co w konsekwencji pozwoli gminom na prowadzenie racjonalniejszej i elastyczniejszej gospodarki zasobem mieszkaniowym. Efektem tych zmian powinno być w szczególności skrócenie czasu oczekiwania na najem socjalny lokalu osoby uprawnionej w wyroku eksmisyjnym do takiego lokalu, co przełoży się także na zmniejszenie wydatków gmin z tytułu roszczeń odszkodowawczych wypłacanych właścicielom przez gminy z powodu niewywiązywania się z obowiązku terminowego dostarczenia osobie uprawnionej do najmu socjalnego lokalu oraz zmaleje liczba przypadków, w których gmina zobowiązana będzie wypłacać różnicę między opłatami ustalonymi przez właściciela a opłatami na poziomie czynszu socjalnego (zmiana obowiązku odszkodowawczego osoby uprawnionej w wyroku eksmisyjnym do najmu socjalnego lokalu).

Projektowana zmiana art. 14 ust. 4 ustawy nie spowoduje zmian w liczbie postępowań sądowych. Ochrona przed eksmisją realizowana jest w drodze przyznania materialnoprawnego uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego (po nowelizacji uprawnienia do najmu socjalnego lokalu). Obecnie ustawa zakłada możliwość przyznania prawa do lokalu socjalnego na podstawie klauzuli generalnej wymienionej w art. 14 ust. 3 ustawy, czyli w oparciu o badanie przez sąd z urzędu sytuacji rodzinnej i materialnej lokatora. W art. 14 ust. 4 ustawa wskazuje natomiast katalog osób, w stosunku do których przyznanie prawa do lokalu socjalnego jest dla sądu obligatoryjne, chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Proponowana w art. 14 ust. 4 ustawy zmiana polega jedynie na ustanowieniu podstawy materialnoprawnej dla sądów do orzekania o braku prawa do lokalu socjalnego nie tylko w sytuacji, gdy osoby wymienione w art. 14 ust. 4 ustawy mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany, ale także wtedy, gdy ich sytuacja materialna pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

Doświadczenia zagraniczne

Na wstępie należy zaznaczyć, że relatywnie duży zasób mieszkań komunalnych jest cechą charakterystyczną dla Polski i Czech. W krajach zachodnioeuropejskich istnieje szeroko definiowany system „mieszkań społecznych”, w ramach których funkcjonują różne podmioty dostarczające lokale mieszkalne. Dominują podmioty gospodarcze o charakterze „not-for-profit”. Wśród podmiotów bezpośrednio dostarczających mieszkania mogą się znajdować również władze lokalne. Poważny zasób mieszkań należących do samorządów występuje właściwie tylko w Wielkiej Brytanii (ok. 8% zasobów) i Austrii (ok. 14% zasobów). Należy jednak zaznaczyć, że często w statystyce zasobów gminnych uwzględnia się również mieszkania należące do podmiotów gospodarczych należących do samorządów. Pewien zasób mieszkań komunalnych występuje również w Irlandii, Belgii, we Włoszech, w Luksemburgu, Portugalii i Hiszpanii. Ten zasób jest jednak niewielki i najczęściej jest wykorzystywany w nagłych przypadkach jako lokale tymczasowe (m.in. dla uchodźców, ofiar katastrof naturalnych itp.), a także lokale kierowane do specyficznych grup wymagających dodatkowej opieki (osoby starsze, osoby niepełnosprawne). Nieco odmienna sytuacja występuje w krajach Europy Środkowo-Wschodniej, gdzie większość zasobów komunalnych sprywatyzowano i obecnie stanowi on

ok. 2–3% całości zasobu, z wyjątkiem – jak wspomniano we wstępie – Czech i Polski. Rolę mieszkań komunalnych pełnią w krajach zachodnioeuropejskich mieszkania społeczne, w ramach których mogą funkcjonować również samorządy gminne. Dlatego w poniższym tekście odniesiono się do zasobu społecznego szerzej rozumianego, a w pewnych przypadkach wyróżniono w jego ramach specyficzne rozwiązania stosowane w stosunku do zasobu komunalnego.

Najczęstszą obecnie stosowaną metodą ustalania czynszów w zasobach społecznych jest metoda bazująca na kosztach budowy mieszkań, z uwzględnieniem ewentualnych subwencji oraz aportu w postaci działek budowlanych, co sprawia, że czynsze w tych zasobach są niższe od rynkowych. Odpowiedni poziom czynszu zapewnia często dodatkowo wprowadzenie pułapu czynszu (Francja, Holandia, Niemcy), tzn. maksymalnego czynszu, jaki może być stosowany w tego rodzaju zasobach. W tej metodzie czynsze muszą jednak być tak ustalone, aby pokryć takie koszty jak: spłata kredytów, bieżąca eksploatacja, a także odpisy na remonty. Metodę tę stosują przede wszystkim organizacje non profit: publiczne i prywatne, kierujące się zasadą równowagi ekonomicznej. W tym bilansie uwzględniane są także dodatki mieszkaniowe, które umożliwiają płacenie czynszów osobom w trudnej sytuacji finansowej. Metoda kosztowa może odnosić się do całych zasobów, ale także do grup mieszkań o jednakowym sposobie finansowania, a nawet do poszczególnych mieszkań. W pierwszym i drugim przypadku możliwe jest dodatkowe różnicowanie czynszów w funkcji jakości mieszkań (lokalizacja, stan techniczny), z tym że na ogół lokalizacja wpływa na czynsz w znacznie mniejszym stopniu, niż ma to miejsce w zasobach prywatnych, gdzie jest to czynnik podstawowy. Dzieje się tak ze względu na unikanie tworzenia dużych skupisk mieszkań zamieszkałych przez ludność w trudnej sytuacji ekonomicznej. Metoda oparta na kosztach stosowana jest m.in. w Niemczech, we Francji, Wielkiej Brytanii, Austrii, Holandii, Danii, Szwecji, Finlandii, a także w nowych systemach społecznego budownictwa przez państwa post-komunistyczne, takie jak Słowenia czy Czechy.

W opozycji do tej metody funkcjonuje metoda uzależniająca wysokość czynszów od sytuacji ekonomicznej lokatorów, utrzymując je najczęściej na bardzo niskim poziomie. Na ogół wysokość czynszu ustala się wtedy wedle zasady, że powinien on kształtować się na poziomie 25-30% dochodu gospodarstwa domowego mieszkającego w społecznym zasobie. Metoda ta stosowana jest najczęściej w zasobach zarządzanych bezpośrednio przez samorządy lokalne, regiony czy władze państwowe. W metodzie tej, w celu zapewnienia względnej równowagi ekonomicznej, stosowane są często subwencje eksploatacyjne (Belgia, Luksemburg), może też być prowadzona inna działalność związana z mieszkalnictwem – przynosząca zysk (Włochy). Dodatkowe środki finansowe mogą też pochodzić z podwyższenia czynszów gospodarstwom domowym będącym w dobrej sytuacji majątkowej, w celu dofinansowania rodzin biedniejszych. Oczywiście gdy w zasobie takim większość stanowią gospodarstwa domowe znajdujące się w trudnej sytuacji finansowej, odbija się to na bieżącej eksploatacji i częstotliwości przeprowadzania remontów. Od wielu lat występuje tendencja przekazywania tego rodzaju zasobów organizacjom non profit (Wielka Brytania, Niemcy) i przechodzenia na system kosztowy. Niemniej jednak system ten nadal utrzymuje się w takich państwach jak Portugalia, Irlandia, Belgia, Włochy, Malta czy Luksemburg. Są to przeważnie państwa, które nie mają systemów dodatków mieszkaniowych lub mające stosunkowo od niedawna. Elementy tej metody, tzn. uzależnianie czynszów od dochodów lokatorów, stosowane są również w Wielkiej Brytanii i niektórych landach niemieckich. Jest to najczęściej metoda mieszana, wedle której w całym zasobie obowiązuje zasada kosztowa, natomiast czynsze dodatkowo są różnicowane w funkcji dochodów gospodarstw domowych, w odniesieniu do poszczególnych mieszkań. Często wiąże się to z faktem, że wyższe czynsze stosowane są w nowych zasobach, gdzie mieszkają ludzie bogatsi, natomiast niższe w starych, zamieszkiwanych przez niezamożne gospodarstwa domowe.

Większość państw wprowadziła pułapy dochodowe dla gospodarstw domowych ubiegających się o dostęp do społecznych zasobów czynszowych. Jednak często są one tak wysokie (Francja, Austria),

że w praktyce prawie wszyscy mają do nich dostęp. Nasuwa się pytanie, co się dzieje, gdy pułap ten zostanie przekroczony. Na ogół po przekroczeniu progu dochodowego najemcy mogą pozostawać w zajmowanych mieszkaniach, choć w niektórych państwach istnieje możliwość zastosowania podwyższonego czynszu.

Jeśli chodzi o gospodarstwa domowe znajdujące się w szczególnie trudnej sytuacji ekonomicznej czy nowych imigrantów, to bardzo często zamieszkują oni w zasobie prywatnych mieszkań na wynajem, który często oferuje mieszkania tańsze niż sektor społeczny, lecz o zdecydowanie niższym standardzie. Najbardziej typowym przykładem są tu Niemcy, gdzie ze względu na czasowy charakter znacznej części zasobu społecznego, praktycznie nie ma w nim mieszkań starych, o niskim standardzie.

Bezpieczeństwo zamieszkiwania jest cechą charakterystyczną społecznego budownictwa czynszowego, stąd umowy najmu są na ogół, w przeciwieństwie do sektora prywatnego, długoterminowe. We Włoszech ponadto istnieje prawo dziedziczenia najmu w ramach pierwszego stopnia pokrewieństwa. Pomimo to mobilność w zasobach czynszowych jest znacznie wyższa niż w Polsce i wynosi ok. 10%. Niemniej jednak we Francji były postulaty, aby co 3 lata sprawdzać, czy lokatorzy spełniają warunek nie przekraczania pułapu dochodowego. Umowy krótkoterminowe są charakterystyczne dla byłych państw socjalistycznych, gdzie brakuje tego typu mieszkań. Ponadto w Wielkiej Brytanii odchodzi się od umów na czas nieoznaczony i próbuje się wprowadzić umowy zawierane na okres 5 lat.

Poniżej przedstawiono informację o gospodarowaniu społecznym zasobem mieszkaniowym w kilku wybranych krajach Unii Europejskiej.

FRANCJA

We Francji budownictwo społeczne zdominowane jest przez organizację Mieszkań o Umiarkowanych Czynszach (HLM), o charakterze non profit, a mieszkania społeczne stanowią około 17% całego zasobu mieszkaniowego. W budownictwie społecznym funkcjonuje system ustalania czynszów w zależności od kosztów inwestycji, a właściwie od systemu jej finansowania. Istnieją trzy systemy finansowania mieszkań społecznych (trzy rodzaje kredytów: PLA-I, PLUS i PLS). Pierwszy – Wspomagany Kredyt Lokatorski – Integracyjny dotyczy osób znajdujących się w szczególnie trudnej sytuacji finansowej, kryteria dostępu do niego spełnia ok. 30% gospodarstw domowych mieszkających w miastach. Drugi to Kredyt Lokatorski Wykorzystywany na Cele Społeczne, którego warunki spełnia ok. 2/3 francuskich gospodarstw domowych, oraz trzeci – Kredyt Lokatorski Społeczny, pułapy dostępu takie jak w PLUS, ale zwiększone o 30%. Kredyt ten ma ułatwić dostęp do mieszkań w miastach, gdzie występują szczególne problemy mieszkaniowe. W konsekwencji trzech sposobów finansowania istnieją trzy pułapy czynszów, zróżnicowane dodatkowo geograficznie (max czynsz za m² może się różnić nawet 2,2-raza). We Francji czynsze społeczne są ok. 30–40% niższe niż w zasobach prywatnych, ale np. w Paryżu różnica ta może być dwu- a nawet trzykrotna. Tak duże różnice powodują, że lokatorzy, nawet gdy ich sytuacja finansowa poprawi się, niechętnie opuszczają społeczny zasób czynszowy. Kilka lat temu dochody ok. 10% gospodarstw domowych mieszkających w HLM przekraczały pułap dochodowy (bardzo wysoki we Francji), było to powodem rozpoczęcia dyskusji na temat – komu powinien służyć zasób społecznych mieszkań czynszowych. Podobnie jak w wielu krajach istotnym elementem umożliwiającym płaćcie czynszu przez niezamożne gospodarstwa domowe jest rozbudowany system dodatków mieszkaniowych.

HOLANDIA

Holandia to państwo o największym udziale procentowym społecznych mieszkań czynszowych wśród państw Unii Europejskiej. Mieszkania tego typu to ok. 32% całego zasobu mieszkaniowego.

Mieszkaniami społecznymi zarządzają organizacje o charakterze non profit (mieszkania komunalne były stopniowo eliminowane na skutek prywatyzacji), nie otrzymują one od 1995 roku od państwa żadnych subwencji, ale też nie mają wobec państwa żadnych zobowiązań. Mogą się więc finansować same, np. sprzedając część swych zasobów lokatorom, jako że finansowanie budowy mieszkań pochłania większe środki niż te, które przynoszą wpływy z czynszów. Organizacje te mają dużą swobodę w ustalaniu czynszów, jednak muszą respektować ogólny pułap, który ustalany jest w funkcji użytkowej mieszkania systemem punktowym (charakterystyczne jest, że mająca podstawowy wpływ na czynsz rynkowy lokalizacja mieszkania w tym systemie ma znaczenie drugoplanowe). W 2008 roku średni czynsz kształtował się na poziomie 70% czynszu maksymalnego (pułapu). Co roku rząd ustala również wielkość maksymalnej podwyżki czynszu. System regulowanych czynszów działa w Holandii w połączeniu z rozpowszechnionym systemem dodatków mieszkaniowych. Czynsze w zasobach prywatnych są o ok. 20% wyższe niż w społecznych.

NIEMCY

Niemcy to państwo o największym w UE udziale mieszkań czynszowych (ponad 50%), natomiast stosunkowo o niedużym udziale społecznych mieszkań czynszowych (ok. 6%). Wynika to ze specyficznego systemu społecznego budownictwa czynszowego, który sprawia, że mieszkania mają charakter społeczny tylko przez określony okres czasu. W Niemczech, podobnie jak we Francji i Holandii, społeczne mieszkania czynszowe są przeważnie zarządzane przez operatorów prywatnych, władze lokalne systematycznie pozbywają się swoich zasobów. Operatorzy prywatni, budujący mieszkania na wynajem, zawierali z władzami publicznymi kontrakt (przeważnie 15-letni), na mocy którego otrzymywali „czynsz ekonomiczny” pokrywający poniesione koszty, podczas gdy lokatorzy płacili „czynsz polityczny”, dostosowany do ich możliwości finansowych. Różnica między tymi czynszami była pokrywana ze środków publicznych. Po upływie okresu 15 lat kontrakty te mogły być przedłużane. W 2003 roku parlament przyjął ustawę o nie przedłużaniu tych kontraktów. Teoretycznie wygaśnięcie kontraktów powinno spowodować gwałtowny wzrost czynszów, ale w sytuacji niemieckiej paradoksalnie lokatorów uratował rynek. Ze względu na dużą liczbę mieszkań i zmniejszającą się liczbę ludności – okazało się, że rynek lepiej chroni lokatorów niż przepisy utworzone w tym celu. Nowe mieszkania społeczne mają obecnie przeważnie czynsze wyższe niż stare mieszkania wynajmowane przez właścicieli prywatnych. Wynajęcie mieszkania w Berlinie jest obecnie tańsze niż wynajęcie mieszkania w Pradze czy Warszawie. Swoboda zwiększania czynszów w zasobach prywatnych jest ograniczona przez tak zwane „lustro czynszowe”, tzn. nie można przekroczyć o więcej niż 20% czynszów pobieranych w sąsiedztwie za mieszkania o podobnej wartości użytkowej.

SZWECJA

Szwecja to państwo, w którym ponad 40% ogółu mieszkań stanowią mieszkania czynszowe. Nie ma tu klasycznego zasobu społecznych mieszkań czynszowych, ponieważ nie spełnia on podstawowego warunku przewidzianego dla tego rodzaju mieszkań, a mianowicie warunku nieprzekraczania przez ich lokatorów określonego pułapu dochodów. Wobec powyższego w odniesieniu do tego rodzaju mieszkań, często odnosi się określenie – publiczne zasoby mieszkaniowe. Czynsze ustalane są w funkcji wartości użytkowej mieszkania, ale ich pułap ustalany jest w wyniku negocjacji pomiędzy właścicielami zasobów (m.in. towarzystwa komunalne) a organizacjami lokatorskimi, co stanowi pewną osobliwość charakterystyczną dla państw skandynawskich (zbliżone zasady obowiązują w Finlandii i Danii). Te wynegocjowane wartości służą następnie jako punkt odniesienia przy określeniu wysokości czynszu w zasobach prywatnych, czynsze te są zresztą tylko minimalnie wyższe od czynszów w zasobach społecznych.

CZECHY

Czechy to, podobnie jak Polska, jedno z niewielu państw postkomunistycznych, które nie wprowadziło powszechnego prawa do nabywania mieszkań komunalnych przez dotychczasowych najemców. Dlatego zasób mieszkań czynszowych, jak na tę grupę państw, jest stosunkowo duży – ok. 30%. W Czechach w mieszkaniach budowanych wedle nowych programów czynsz ustala się na bazie kosztów zredukowanych przez subwencje. Wprowadzono dwa nowe programy mieszkań społecznych. Pierwszy z 2003 roku dotyczy subwencjonowania budownictwa komunalnego, przeznaczonego dla osób starszych (powyżej 70 lat) i niepełnosprawnych, w budownictwie tym czynsz jest reglamentowany i wynosi obecnie ok. 2 euro/m². Warunkiem ubiegania się o mieszkanie jest posiadanie dochodów poniżej średniej. Inny program z 2009 roku przyznaje subwencje na budowę mieszkań społecznych zarówno inwestorom publicznym jak i prywatnym. Mieszkanie musi mieć charakter społeczny przez 10 lat, a czynsz nie może przekraczać określonego pułapu (1,6 euro/m² w 2010 r.). Warunki dostępu do tych mieszkań są zbliżone do programu omawianego wcześniej. Podobnie jak w Polsce, w odniesieniu do zasobów starych zastosowano regulację czynszów utrzymując je na stosunkowo niskim poziomie, niezależnie od dochodów lokatorów. Tylko mieszkania, w których umowy najmu nawiązywano na nowo, nie podlegały tej regulacji.

**Raport z konsultacji do projektu ustawy 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 (UD 99),
o którym mowa w § 51 uchwały Nr 51 Regulamin pracy Rady Ministrów**

I. Omówienie wyników przeprowadzonych konsultacji publicznych i opiniowania

W ramach konsultacji publicznych i opiniowania projekt ustawy skierowano do:

1. Bank Gospodarstwa Krajowego
2. Centrum Pomocy Bliźniemu Monar-Markot,
3. Caritas Polska
4. Federacja Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości
5. Federacja Regionalnych Związków Gmin i Powiatów RP
6. Fundacja Blisko
7. Fundacja Habitat for Humanity Poland
8. Fundacja Inicjatyw Społeczno-Ekonomicznych
9. Fundacja Instytut Spraw Publicznych
10. Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego
11. Fundacja Pomocy Wzajemnej „Barka”
12. Helsińska Fundacja Praw Człowieka
13. Instytut Gospodarki Nieruchomościami
14. Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa
15. Instytut Rozwoju Miast w Krakowie
16. Instytut Techniki Budowlanej
17. Izba Projektowania Budowlanego
18. Kancelaria Sprawiedliwości Społecznej Komitet Obrony Lokatorów
19. Komisja Dialogu Społecznego ds. Niepełnosprawności Urzędu m. st. Warszawy
20. Komisja Nadzoru Finansowego
21. Konfederacja Budownictwa i Nieruchomości
22. Kongres Budownictwa Polskiego
23. Kongres Ruchów Miejskich
24. Krajowa Izba Gospodarcza
25. Krajowa Izba Gospodarki Nieruchomościami
26. Krajowa Rada Izby Architektów RP
27. Krajowa Rada Notarialna w Warszawie
28. Krajowa Rada Spółdzielcza
29. Krajowa Rada Komornicza
30. Krajowy Związek Lokatorów i Spółdzielców
31. Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych
32. Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych
33. Narodowy Bank Polski
34. Ogólnopolska Federacja na rzecz Rozwiązywania Problemu Bezdomności
35. Ogólnopolska Federacja Organizacji Pozarządowych
36. Ogólnopolska Izba Gospodarki Nieruchomościami
37. Ogólnopolski Ruch Ochrony Interesów Lokatorów w Warszawie
38. Polska Federacja Organizacji Zarządców i Administratorów Nieruchomości
39. Polska Federacja Rynku Nieruchomości
40. Polska Federacja Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych
41. Polska Federacja Zarządców Nieruchomości
42. Polska Izba Gospodarcza Towarzystw Budownictwa Społecznego
43. Polska Izba Handlu
44. Polska Izba Inżynierów Budownictwa
45. Polska Izba Przemysłowo-Handlowa Budownictwa
46. Polska Konfederacja Rynku Nieruchomości
47. Polska Rada Organizacji Młodzieżowych
48. Polska Unia Właścicieli Nieruchomości
49. Polski Związek Firm Deweloperskich

50. Polski Związek Inżynierów i Techników Budownictwa
51. Polski Związek Pracodawców Budownictwa
52. Polskie Stowarzyszenie Budowniczych Domów
53. Polskie Stowarzyszenie Budowniczych Domów i Mieszkań
54. Polskie Stowarzyszenie Doradców Rynku Nieruchomości
55. Polskie Towarzystwo Mieszkaniowe
56. Polskie Zrzeszenie Lokatorów – Zarząd Główny w Krakowie
57. Stowarzyszenie Architektów Polskich
58. Stowarzyszenie Budownictwa Społecznego
59. Stowarzyszenie Deweloperów Polskich
60. Stowarzyszenie Nowoczesne Budynki
61. Stowarzyszenie Przyjaciół Integracji
62. Stowarzyszenie Właścicieli Nieruchomości Na Wynajem „Mieszkanicznik”
63. Stowarzyszenie Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej
64. Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy
65. Towarzystwo Pomocy im. Św. Brata Alberta
66. Unia Metropolii Polskich
67. Unia Miasteczek Polskich
68. Unia Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce
69. Warszawskie Stowarzyszenie Pośredników w Obrocie Nieruchomościami
70. Związek Banków Polskich
71. Związek Gmin Wiejskich RP
72. Związek Miast Polskich
73. Związek Powiatów Polskich
74. Związek Pracodawców - Producentów Materiałów Budowlanych dla Budownictwa
75. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP
76. Związek Zawodowy Budowlani
77. Stowarzyszenie Warszawiak na Swoim
78. Stowarzyszenie Mieszkańców Kamienicy Hoża 27a
79. Komisja Dialogu Społecznego ds. zaspokajania potrzeb mieszkaniowych i przeciwdziałania wykluczeniu społecznemu lokatorów
80. Komisja Dialogu Społecznego ds. Ochrony praw lokatorów
81. Stowarzyszenie „Wspólnota Mieszkańców Komandosów 23”

Omówienie przedstawionych stanowisk oraz opinii wraz z odniesieniem się do tych stanowisk/opinii przez Ministra Infrastruktury i Budownictwa, zawiera załącznik do niniejszego raportu.

II. Przedstawienie wyników zasięgnięcia opinii, dokonania konsultacji albo uzgodnienia projektu z właściwymi organami i instytucjami Unii Europejskiej, w tym Europejskim Bankiem Centralnym

Projekt nie był konsultowany z organami i instytucjami Unii Europejskiej. Projektowana regulacja nie mieści się w zakresie przedmiotowym zagadnień podlegających konsultacjom z Europejskim Bankiem Centralnym zgodnie z art. 2 ust. 1 *decyzji Rady z dnia 29 czerwca 1998 r. w sprawie konsultacji Europejskiego Banku Centralnego udzielanych władzom krajowym w sprawie projektów przepisów prawnych* (Dz. U. UE L 189 z 3.07.1998 r., s. 42; Dz. U. UE Polskie wydanie specjalne, rozdz. 1, t. 1, str. 446).

III. Wskazanie podmiotów, które zgłosiły zainteresowanie pracami nad projektem w trybie przepisów o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa, wraz ze wskazaniem kolejności dokonania zgłoszeń albo informację o ich braku

Zgodnie z przepisami *ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa* (Dz. U. Nr 169, poz. 1414, z późn. zm.), projekt został zamieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji. W trybie ustawy z wnioskiem o zmianę projektu wystąpiło Stowarzyszenie Mieszkańców Osiedla Profesorskiego, które nie znajduje się w rejestrze podmiotów wykonujących zawodową działalność lobbingową. Informacja o wniosku została umieszczona na stronie internetowej Rządowego Centrum Legislacji. Wniosek został rozpatrzony negatywnie.

Załącznik - zgodnie z treścią pisma.

Raport z konsultacji społecznych do *projektu ustawy 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*

Projekt ustawy		
1.	Art. 1 pkt 1 projektu ustawy (dotyczy tytułu ustawy o finansowym wsparciu...)	
	BGK	Zaproponowano by po słowach „schroniska dla bezdomnych dopisać "tymczasowych pomieszczeń".
		Uwaga uwzględniona
2.	Art. 1 pkt 3 projektu ustawy (art. 2 pkt 5 ustawy o finansowym wsparciu...)	
	Urząd Miasta Poznania	<p>W związku z uwagą zgłoszoną do art. 2 ust. 1 pkt 10 UOPL, zasadne jest pozostawienie spółek gminnych jako beneficjentów wsparcia wymienionych w art. 2 pkt 5 ustawy o finansowym wsparciu ...</p> <p>Zaproponowano by przez mieszkaniowy zasób gminy rozumieć:</p> <p>lokale stanowiące własność gminy lub jednoosobowych spółek gminy, którym gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów, z wyłączeniem lokali stanowiących własność towarzystw budownictwa społecznego.</p>
		Uwaga uwzględniona
3.	Art. 1 pkt 3b projektu ustawy (art. 2 pkt 3 ustawy o finansowym wsparciu...)	
	BGK	<p>Zaproponowano :</p> <ul style="list-style-type: none"> - wykreślenie wyrazu "jego" - po wyrazie "funkcjonowania" dodać zapis „schroniska dla bezdomnych”, analogicznie do zapisu w art. 2 pkt 2 w celu ujednoczenia zapisów (analogicznie jak w przypadku definicji: ogrzewalni, tymczasowego pomieszczenia i mieszkania chronionego) zaproponowano odwołanie w definicji „schroniska dla bezdomnych”, do ustawy o pomocy społecznej.
		<p>Uwaga uwzględniona częściowo.</p> <p>Uwaga uwzględniona w zakresie doprecyzowania definicji analogicznie do zapisu w art. 2 pkt 2.</p> <p>Odwołanie do ustawy o pomocy społecznej w zakresie zdefiniowania pojęcia „schronisko dla bezdomnych” nie jest możliwe, gdyż ww. ustawa go nie definiuje, a jedynie posługuje się przedmiotowym pojęciem. Powyższe powoduje konieczność doprecyzowania pojęcia „schronisko dla bezdomnych” na gruncie nowelizowanej ustawy.</p>

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

4.	Art. 1 pkt 3e projektu ustawy (art. 2 pkt. 3 ustawy o finansowym wsparciu...)		
	BGK	Zaproponowano zastąpienie wyrazów „która uzyskała” - wyrazami „które uzyskały”.	Uwaga uwzględniona
5.	Art. 1 pkt 3 lit. f projektu ustawy (art. 2 pkt 5a ustawy o finansowym wsparciu...)		
	Krajowa Rada Notarialna	W definicji inwestora nie zostały uwzględnione spółki osobowe.	Uwaga uwzględniona
6.	Art. 1 pkt 3 lit. f projektu ustawy (art. 2 pkt 5a ustawy o finansowym wsparciu...)		
	Business Centre Club	W definicji inwestora nie zostały uwzględnione jednostki osobowe nieposiadające osobowości prawnej.	Uwaga uwzględniona
7.	Art. 1 pkt 3h projektu ustawy (art. 2 pkt 3 ustawy o finansowym wsparciu...)		
	BGK	<p>Zaproponowano rozszerzenie katalogu definicji, o których mowa w art. 2 ustawy o definicję:</p> <p>1. „pomieszczenia przynależnego” tj. „11) pomieszczeniu przynależnym - należy przez to rozumieć pomieszczenie przeznaczone do wyłącznego użytku przez najemcę, choćby do lokalu bezpośrednio nie przylegało lub położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, tj. lokatorskie komórki, piwnice i boksy”;</p> <p>oraz</p> <p>2. definicję „dzień rozliczenia” tj. "12) dniu rozliczenia należy przez to rozumieć dzień złożenia w Banku kompletnych i poprawnych dokumentów tj. formularza rozliczenia, o którym mowa w art. 18 ust. 2 ustawy wraz z innymi dokumentami wskazanymi przez bank w umowie, o której mowa w art. 12 ustawy."</p>	<p>1. W zakresie „pomieszczenia przynależnego” – uwaga nieuwzględniona.</p> <p>W systemie prawa (ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali – Dz. U. z 2015 r. poz. 1892) została już określona definicja pomieszczenia przynależnego, którą można stosować posiłkowo.</p> <p>2. Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Kwestie uregulowane w przepisach ustawy mogą zostać doprecyzowane w umowie finansowego wsparcia pomiędzy bankiem a beneficjentem.</p>
8.	Art. 1 pkt 4 projektu ustawy (art. 3 ustawy o finansowym wsparciu...)		

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

	<p align="center">BGK</p>	<p>Zaproponowano następujące brzmienie przepisów:</p> <p>a) art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy z 8 grudnia 2006 r. poprzez dodanie wyrazu "niemieszkalnego" po wyrazach „remontu lub przebudowie budynku" oraz</p> <p>b) art. 3 ust. 1 pkt 3 tj. „3) remoncie lub przebudowie budynku mieszkalnego będącego własnością gminy lub części takiego budynku, Jeżeli budynek mieszkalny lub jego część ze względu na zły stan techniczny, został wyłączony z użytkowania na podstawie art. 68 lub zakazano jego użytkowania na podstawie art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r. poz. 290, z późn. zm.)".</p>	<p>Uwaga uwzględniona</p>
<p align="center">9.</p>	<p align="center">Art. 1 pkt 4 projektu ustawy (art. 3 ust. 1 pkt. 3 ustawy o finansowym wsparciu...)</p>		
	<p align="center">Urząd Miasta Stołecznego Warszawy Biuro Pomocy i Projektów Społecznych</p>	<p>Na końcu przepisu należy dodać: „<i>lub na podstawie decyzji właściciela</i>”. W przypadku m.st. Warszawy zdarzają się sytuacje w których właściciel (Miasto) decyduje o wyłączeniu z eksploatacji z uwagi na zły stan techniczny budynku, nie kierując sprawy do organu nadzoru budowlanego.</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona</p> <p>Przepis art. 3 ust. 1 pkt 3 stanowi wyjątek od zasady przyświecającej celowi ustawy - jakim jest pomoc państwa w tworzeniu mieszkaniowego zasobu gmin (zwiększaniu liczby mieszkań dla osób o niskich dochodach).</p> <p>Możliwość uzyskania wsparcia finansowego w tym konkretnym przypadku powinna być uzależniona od decyzji niezależnego podmiotu – nie zaś podmiotu bezpośrednio zainteresowanego uzyskaniem środków budżetowych.</p>

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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.	Art. 1 pkt 4 projektu ustawy (art. 3 ust. 1 pkt. 1 ustawy o finansowym wsparciu...)	
	<p>Polski Związek Firm Deweloperskich</p> <p>Oceniamy negatywnie wykreślenie „rozbudowy” oraz „nadbudowy” z katalogu przedsięwzięć, na rzecz których udzielane może być wsparcie finansowe. Zawarcie w ww. katalogu „rozbudowy” oraz „nadbudowy” pozwala wykorzystywać do realizacji celów regulacji istniejące budynki dokonując na nich inwestycji. Takie rozwiązanie zapobiega „rozlewaniu się miast” i powoduje większe zagęszczanie miejskiej zabudowy, co niejednokrotnie postulowaliśmy.</p>	<p>Wyjaśnienia do uwagi</p> <p>Zgodnie z definicją wyrażoną w art. 3 pkt 6 ustawy z dnia 7.07.1994 r. - Prawo budowlane – przez budowę rozumieć należy wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektu budowlanego.</p>
11.	Art. 1 pkt 5 projektu nowelizacji (dotyczy art. 4 ustawy o finansowym wsparciu ...)	
	<p>Ogólnopolska Federacja na rzecz Rozwiązywania Problemu Bezdomności</p> <p>Zmianę wysokości dofinansowania (opisanym w art. 4 ust. 2 znowelizowanej ustawy) do wysokości 90%, na wzór innych (nie inwestycyjnych) funduszy dostępnych w resorcie pomocy społecznej (np. Fundusz Inicjatyw Obywatelskich).</p> <p>Prośba o rozpatrzenie możliwości zwiększenia wysokości dofinansowania w przypadku innych rodzajów inwestycji prowadzonych przez organizacje pożytku publicznego nie działające dla zysku.</p> <p>Dopuszczenie możliwości finansowania innych rodzajów inwestycji, w wyniku których powstaną placówki dla bezdomnych lub nastąpi zwiększenie powierzchni użytkowej, prowadzonych przez organizacje pożytku publicznego na nieruchomościach będących przedmiotem umowy dzierżawy, tj. usunięcia art. 4 ust. 4 i zmiany w art. 4 ust. 5 słów „przedsięwzięcia, o których mowa w ust. 2 na przedsięwzięcia, o których mowa w ust. 1 pkt 1-3 oraz ust. 2 i 3.</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona - ze względu na wpływ proponowanych zmian na wydatki budżetowe określone w Narodowym Programie Mieszkaniowym, przyjętym przez Radę Ministrów w dniu 27 września 2016 r.</p>
12.	Art. 1 pkt 5 projektu nowelizacji (dotyczy art. 4 ustawy o finansowym wsparciu ...)	
	<p>Habitat for Humanity</p> <p>Podniesienie wysokości wsparcia na realizację przedsięwzięcia z 55% do 75%. Wymienione zapisy dotyczą finansowego wsparcia na realizację przedsięwzięć, dzięki którym powstaną lub nastąpi zwiększenie powierzchni schronisk, noclegowni i</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona - ze względu na wpływ proponowanych zmian na wydatki budżetowe określone w Narodowym Programie Mieszkaniowym, przyjętym przez</p>

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

		ogrzewalni dla osób bezdomnych. W związku z wejściem w życie rozporządzenia Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej w sprawie standardów noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych i ogrzewalni podnoszącego standardy placówek dla osób bezdomnych, uznajemy za pożądane udzielenie jak najwyższego wsparcia instytucjom prowadzącym te placówki w celu dostosowania ich do wymienionych standardów.	Radę Ministrów w dniu 27 września 2016 r.
13.	Art. 1 pkt 5 projektu ustawy (art. 4 ustawy o finansowym wsparciu...)		
	BGK	<p>Zaproponowano następujące brzmienie przepisów:</p> <p>a) zmienić brzmienie art. 4 ust. 1 pkt 2 ustawy tj. po wyrazach „remontie lub przebudowie budynku” dodać wyraz „niemieszkalnego” oraz rozważyć uzupełnienie katalogu o przedsięwzięcia polegające na remoncie lub przebudowie budynku mieszkalnego lub jego części który ze względu na zły stan techniczny, został wyłączony z użytkowania na podstawie art. 68 lub zakazano jego użytkowania na podstawie art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r. poz. 290, z późn. zm.)”, o ile jest to intencja ustawodawcy,</p> <p>b) w ostatnim akapicie art. 4 ust. 1 ustawy zamienić „...w wyniku którego powstaną noclegownie lub schroniska dla bezdomnych...” na „...w wyniku którego powstanie noclegownia lub schronisko dla bezdomnych...”,</p> <p>c) zmienić brzmienie wprowadzanego art. 4 ust. 3 ustawy poprzez wykreślenie pkt 2 i 3 umożliwiając poprzez tę zmianę realizację przedsięwzięcia polegającego na budowie schroniska dla bezdomnych lub noclegowni jeżeli w wyniku tego przedsięwzięcia powstanie również ogrzewalnia stanowiąca część nowobudowanego budynku, o ile jest to intencją ustawodawcy,</p>	<p>Uwaga częściowo uwzględniona</p> <p>a) Uwaga uwzględniona</p> <p>b) Uwaga uwzględniona</p> <p>c) Uwaga częściowo uwzględniona</p> <p>Celem zaproponowanych w projekcie rozwiązań jest jak najefektywniejsze wykorzystanie środków publicznych, z uwzględnieniem priorytetowych potrzeb adresatów wsparcia. W ocenie MliB, w przypadku ogrzewalni, powinny one być tworzone na bazie posiadanego przez gminę zasobu. Środki kierowane w ramach programu na tworzenie nowego zasobu poprzez budowę powinny być natomiast kierowane na powstawanie w miarę pełnowartościowego zasobu. Projektodawca proponuje jednak częściowe</p>

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

		d) zmienić brzmienie art. 4 ust. 5 ustawy poprzez dodanie po wyrazie „dzierżawy” wyrazów „lub umowy użyczenia”.	uwzględnienie uwagi, poprzez umożliwienie finansowego wsparcia na wybudowanie nowej ogrzewalni pod warunkiem, że w budynku powstanie także noclegownia lub schronisko dla bezdomnych. d) Uwaga uwzględniona
14.	Art. 1 pkt 6 projektu ustawy (art. 5 ustawy o finansowym wsparciu...)		
	Polski Związek Firm Deweloperskich	Pragniemy zwrócić uwagę, że art.5 ust.1 Ustawy nie przewiduje możliwości, aby mieszkania na wynajem powstające na terenach przekazanych przez Skarb Państwa na rzecz Narodowego Funduszu Mieszkaniowego mogły zostać wybudowane przez osoby fizyczne lub prawne na zlecenie gminy lub związku międzygminnego, które po oddaniu ich do użytkowania administrowałyby mieszkaniem we własnym zakresie, bez udziału dodatkowego inwestora. Nie przewidują one także możliwości zbudowania na tych terenach budynków, w których część lokali zarządzana byłaby przez gminę lub związek międzygminny, a część lokali, komercyjnych lub mieszkalnych, pozostawałaby do dyspozycji osoby fizycznej lub prawnej będącej współinwestorem budynku. Takie rozwiązania, jako jedne z możliwości, uelastyczyłyby formy tworzenia mieszkań na wynajem na tych terenach, przyspieszyły realizację celów, do których Narodowy Fundusz Mieszkaniowy został powołany, a także przyczyniłyby się do tworzenia infrastruktury handlowo-usługowej wokół powstających mieszkań na wynajem.	Wyjaśnienia do uwagi W wyniku konsultacji publicznych zmianie uległa treść art. 5 nowelizowanej ustawy. Wykreślony został ust. 3 komentowanego przepisu przewidujący możliwość przekazania przez Skarb Państwa terenów pod inwestycję, o której mowa w art. 5 nowelizowanej ustawy. Niezależnie od powyższego wskazać należy, że w ramach instrumentu przewidzianego w art. 3 ww. ustawy gmina – jako inwestor – może zlecić podwykonawcy wykonanie prowadzonej przez nią inwestycji. Administrowanie powstałym zasobem pozostawać będzie w gestii gminy jako właściciela. Rozwiązania przyjęte w art. 5 przewidują udział gminy w inwestycji innego inwestora. W takiej sytuacji gmina - jako beneficjent wsparcia – uzyskała prawo do wskazania osoby, z którą zawarta zostanie umowa najmu lokalu powstałego z jej udziałem. Administrowanie powstałymi mieszkaniami (także tymi powstałymi z udziałem gminy) pozostanie w rękach inwestora.
15.	Art. 1 pkt 6 projektu ustawy (art. 5 ust. 1 pkt 2 i art. 5 ust. 6 ustawy o finansowym wsparciu...)		
	BKG	Zaproponowano: a) rozważenie uzupełnienia zapisu art. 5 ust. 1 pkt. 2 ustawy o budynki mieszkalne lub ich części które ze względu na zły	a) Uwaga nieuwzględniona – ze względu na wpływ proponowanych zmian na wydatki budżetowe określone w Narodowym Programie Mieszkaniowym, przyjętym

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

		<p>stan techniczny, zostały wyłączone z użytkowania na podstawie art. 68 lub zakazano ich użytkowania na podstawie art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r. poz. 290, z późn. zm.)", o ile jest to intencja ustawodawcy,</p> <p>b) w art. 5 ust. 6 ustawy zostało określone, że udział gminy lub związku międzygminnego w kosztach tworzenia lokali stanowi rekompensatę z tytułu świadczenia usług publicznych - nie jest jasne czy chodzi o pełną kwotę przekazywaną przez gminę czy tylko o część stanowiącą finansowe wsparcie z Funduszu Dopłat; wydaje się, że rekompensatę stanowić powinna jedynie kwota z Funduszu Dopłat;</p>	<p>przez Radę Ministrów w dniu 27 września 2016 r. koszty.</p> <p>b) Uwaga uwzględniona</p>
16.	Art. 1 pkt 7 projektu ustawy (art. 5a ust 3 ustawy o finansowym wsparciu...)		
	BGK	<p>W związku z wpisem w art. 1 pkt 7 projektu ustawy, zmieniającym zapis art. 5 ust. 3 ustawy:</p> <p><i>„...udziela się, jeżeli tworzenie lokali z udziałem gminy lub związku międzygminnego nie jest realizowane przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego...”</i></p> <p>w akcie wykonawczym do ustawy należy wprowadzić stosowne oświadczenie.</p>	Uwaga zostanie uwzględniona w akcie wykonawczym do ustawy.
17.	Art. 1 pkt 8 projektu ustawy (art. 6 ustawy o finansowym wsparciu...)		
	BGK	<p>Zaproponowano:</p> <p>a) w art. 6 ust. 1,2 i 3 ustawy odwołanie do definicji mieszkania chronionego, o której mowa w art. 2 pkt 4 ustawy,</p> <p>b) uzupełnienie projektowanych zmian poprzez wprowadzenie zmiany brzmienia art. 6 ust. 5 ustawy tj. zapisu <i>“...przedsięwzięcia, o których mowa w art. 3 ust.1 pkt 1-3...”</i> zmienić na <i>“...przedsięwzięcia, o których mowa w art. 3 ust.1 pkt 1-4...”</i>.</p>	Uwagi uwzględnione
18.	Art. 1 pkt 8 lit a projektu ustawy (art. 6 ustawy o finansowym wsparciu...)		

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

	Caritas Polska	W miejsce zapisu „organizacje pożytku publicznego” proponujemy wprowadzić zapis „podmioty prowadzące działalność pożytku publicznego”.	Uwaga nieuwzględniona Intencją ustawodawcy nie jest rozszerzenie katalogu podmiotów, które mogą ubiegać się o udzielenie finansowego wsparcia. W ocenie MIB większą gwarancję na racjonalne wykorzystanie środków publicznych dają organizacje, spełniające kryteria, dotyczące m.in. jawności działania, kontroli w organizacji, niż podmioty wymienione w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz. U. z 2016 r. poz. 1817, z późn. zm.)
19.	Art. 1 pkt 10 projektu ustawy (art. 6 ustawy o finansowym wsparciu...)		
	BGK	Wprowadzony zapis implikuje konieczność doprecyzowania w akcie wykonawczym do ustawy, sposobu respektowania zasady zakazu podwójnego finansowania.	Uwaga zostanie uwzględniona w akcie wykonawczym do ustawy.
20.	Art. 1 pkt 11 projektu ustawy (art. 7a ustawy o finansowym wsparciu...)		
	Urząd Miasta Stołecznego Warszawy	W przypadku Warszawy kryteria określone w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, są zbliżone do wysokości kryteriów uprawniających do najmu lokalu z zasobu m.st. Warszawy. Istotnym problemem jest brak mieszkań na wynajem dla gospodarstw domowych osiągających średnie dochody, dlatego też proszę o rozważanie wprowadzenia odwołania do art. 30 ust. 1 pkt 1 i 2 ww. ustawy.	Uwaga nieuwzględniona Zgodnie z NPM, którego realizacją jest przedłożona nowelizacja ustawy, celem pomocy państwa jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób o niskich i przeciętnych dochodach. Zaproponowane w kwestionowanym przepisie kryteria uprawniające do wynajmu mieszkania wzorują się na limitach określonych w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, określonych po analizie dostępności mieszkań na rynku. Przewidziana w niniejszym projekcie pomoc państwa (realizowana za pośrednictwem samorządów) kierowana jest do osób, które nie kwalifikują się do uzyskania mieszkania z zasobu gminy i jednocześnie nie mogą zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych w warunkach komercyjnych i w systemie najmu mieszkań oferowanych na zasadach rynkowych (w tym z opcją dochodzenia do własności). MliB dostrzega różnice w

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

			kryteriach dochodowych na terenie różnych gmin, jednakże w związku z celem ustawy przyjęte rozwiązanie uwzględnia warunki dochodowe większości gmin.
21.	Art. 1 pkt 11 projektu ustawy (art. 7b i 7e ustawy o finansowym wsparciu...)		
	BGK	<p>1. W związku z zapisem art. 1 pkt 11 projektu ustawy wprowadzającego art. 7 b należy rozważyć wprowadzenie analogicznego zapisu dla przedsięwzięć realizowanych na podstawie wprowadzonego art. 5 a (okres najmu), o ile jest to intencją ustawodawcy.</p> <p>2. W związku z zapisem art. 1 pkt 11 projektu ustawy wprowadzającym art. 7e ustawy określono, że w sprawach nieuregulowanych w zakresie najmu lokali zastosowanie mają zewnętrzne przepisy - w naszej ocenie zapis ten jest bardzo pojemny - pojawia się pytanie czy intencją ustawodawcy było tutaj np. wprowadzenie ograniczeń dot. podwyżek czynszu.</p>	<p>1. Uwaga nieuwzględniona Instrument przewidziany w art. 5 ust 4 pkt 2 zakłada prawo gminy (związku międzygminnego) do wskazywania najemców lokali mieszkalnych, stąd też doprecyzowanie w art. 7a kryteriów zasad zawarcia tych umów i okresu na jaki jest ona zawierana, co znajduje potwierdzenie w art. 7b. W przypadku natomiast instrumentu przewidzianego w art. 5a - gmina (związek międzygminny) ma prawo podnajmować lokale, co odbywać się będzie na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r o ochronie praw lokatorów, regulujących okres najmu.</p> <p>2. Wyjaśnienia do uwagi – intencja ustawodawcy jest zgodna z oceną komentatora.</p>
22.	Art. 1 pkt 11 projektu ustawy (art. 7c ust. 1 ustawy o finansowym wsparciu...)		
	Polska Unia Właścicieli Nieruchomości	PUWN kwestionuje pozostawienie stawki granicznej czynszu na poziomie 4% wartości odtworzeniowej lokalu (nowego, świeżo wybudowanego, nie wymagającego żadnych dodatkowych nakładów) - podobnie jak w TBS-ach - podkreślając, że dla właścicieli prywatnych, starych, zdewastowanych kamienic wymagających olbrzymich nakładów pozostawia się 3% w/w wartości jako wartość graniczną, z której właściciel nie musi „tłumaczyć się” narzuconemu lokatorowi.	<p>Wyjaśnienia do uwagi:</p> <p>Powołany w uwadze wskaźnik 3% wartości odtworzeniowej wynika z przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, i nie stanowi górnego limitu czynszu. Przepis ten stanowi, że podwyżka, w wyniku której czynsz przekroczy, albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej, jest możliwa wyłącznie w uzasadnionych przypadkach, określonych w przepisach ustawy.</p>

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

23.	Art. 1 pkt 16b projektu ustawy (art. 13 ust. 4 ustawy o finansowym wsparciu...)	
	BGK	<p>W związku z zapisem dotyczącym zwiększenia poziomu dofinansowania w przypadku przedsięwzięć w ramach których nie mniej niż 5% lokali mieszkalnych będzie przeznaczonych dla rodzin z dziećmi posiadającymi zaświadczenie, o którym mowa w art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 4 listopada 2016 r. o wsparciu kobiet w ciąży i rodzin „Za życiem” w akcie wykonawczym do ustawy należy wprowadzić stosowne oświadczenie.</p>
		Uwaga zostanie uwzględniona w akcie wykonawczym do ustawy.
24.	Art. 1 pkt 17 projektu ustawy (art. 14 pkt. 2a ustawy o finansowym wsparciu...)	
	BGK	<p>Ze względu na trudne do zdefiniowanie pojęcia „udziału w gruncie niezbędnym do prawidłowego i racjonalnego funkcjonowania budynku” użyte w art. 14 pkt. 2 a ustawy oraz braku narzędzi do oceny "racjonalności i prawidłowości" proponujemy wydzielenie i wyłączenie z kosztów przedsięwzięcia kosztu nabywanego gruntu oraz udziału w gruncie. Pozostawienie zapisu wymusza potencjalną każdorazową indywidualną opinię Ministerstwa w tym zakresie.</p>
		Uwaga uwzględniona
25.	Art. 1 pkt 19 projektu ustawy (art. 15 ust. 1 ustawy o finansowym wsparciu...)	
	BGK	<p>Zaproponowano następujące brzmienie przepisu:</p> <p>1. Art. 15. 1. Jeżeli w budynku lub w części budynku, w którym w wyniku realizacji przedsięwzięcia powstaną lokale mieszkalne, o których mowa w art. 3 ust. 1, mieszkania chronione, noclegownia, schronisko dla bezdomnych, tymczasowe pomieszczenia lub ogrzewalnia, znajdują się lub powstaną również lokale lub pomieszczenia niestanowiące lokali i pomieszczeń wyżej wymienionych, koszty, o których mowa w art. 14 pkt. 1 i 2, których nie można wyodrębnić jako kosztów poniesionych wyłącznie na realizację przedsięwzięcia, zalicza się do kosztów przedsięwzięcia w części odpowiadającej udziałowi powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, o których mowa w art. 3 ust. 1, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, tymczasowych pomieszczeń lub</p>
		<p>1. Uwaga uwzględniona, poprzez nadanie następującego brzmienia art. 15:</p> <p><i>„Art. 15. 1. Jeżeli w budynku lub w części budynku, w którym w wyniku realizacji przedsięwzięcia powstaną lokale mieszkalne, o których mowa w art. 3 ust. 1, znajdują się lub powstaną lokale nieobjęte finansowym wsparciem, to koszty, o których mowa w art. 14 pkt 1 i 2, których nie można wyodrębnić jako kosztów poniesionych wyłącznie na realizację przedsięwzięcia, zalicza się do kosztów przedsięwzięcia w części odpowiadającej udziałowi powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, o których mowa w art. 3 ust. 1, w powierzchni stanowiącej sumę powierzchni użytkowej lokali o których mowa w art.</i></p>

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

		<p>ogrzewalni w powierzchni użytkowej wszystkich ww. lokali i pomieszczeń znajdujących się w budynku lub w realizowanej części budynku, z wyłączeniem pomieszczeń wspólnego użytku (wózkarnie, rowerowanie, suszarnie, itp.) wspólnej powierzchni ruchu (korytarze, klatki schodowe, wiatrołapy, itp.) i wspólnej powierzchni usługowej (POM techniczno-gospodarcze).”</p> <p>2. Ponadto proponujemy rozważenie rozszerzenia zapisu o przedsięwzięcia realizowane na podstawie art. 5 oraz art. 5a, o ile pozostaje to intencją ustawodawcy.</p>	<p>3 ust. 1 oraz powierzchni użytkowej lokali nie objętych finansowym wsparciem.</p> <p>2. Jeżeli w budynku lub w części budynku, w którym w wyniku realizacji przedsięwzięcia powstaną lokale mieszkalne, o których mowa w art. 5 ust. 1 i 5a ust. 1, mieszkania chronione, noclegownie, schroniska dla bezdomnych, tymczasowe pomieszczenia lub ogrzewalnie, ust.1 stosuje się odpowiednio.</p> <p>3. Do przedsięwzięć, o których mowa w art. 4, w wyniku których nastąpi zwiększenie powierzchni użytkowej pomieszczeń mieszkalnych, w tym sypialni, w istniejącej noclegowni lub schronisku dla bezdomnych, ust. 1 stosuje się odpowiednio.”;</p> <p>2. Uwaga uwzględniona</p>
26.	Art. 1 pkt 20 projektu ustawy (art. 16 ust. 1a ustawy o finansowym wsparciu...)		
	BGK	<p>Zaproponowano zmianę brzmienia art. 16 ust. 1a ustawy w następujący sposób:</p> <p>zapis:</p> <p><i>"W przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt. 4 i 5..."</i></p> <p>należy zastąpić zapisem:</p> <p><i>"W przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt. 5 i 6..."</i></p> <p>oraz zapis „...o którym mowa w art. 9...”, zastąpić zapisem „...o którym mowa w art.8”.</p>	Uwaga uwzględniona
27.	Art. 1 pkt 20 lit. a projektu ustawy (art. 16 ust. 3 ustawy o finansowym wsparciu...)		
	Urząd Miasta	Proponuje się brzmienie:	Uwaga uwzględniona

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

	Stołecznego Warszawy Biuro Pomocy i Projektów Społecznych	<p>„Z wyłączeniem przedsięwzięć, o których mowa w art. 5 ust. 1 lub 5a ust. 1, termin zakończenia realizacji przedsięwzięcia nie może być dłuższy niż 24 miesiące, licząc od dnia rozpoczęcia jego realizacji, z zastrzeżeniem ust. 3a.”</p> <p>Z uwagi na to, że rozpoczęcie inwestycji w przypadku tych inwestycji, które są realizowane przez TBS liczy się od dnia podpisania umowy z gminą, zasadnym jest by również inwestycje realizowane przez TBS w formule „podnajmu” (regulacja wynikająca z art. 5a) nie były zobowiązane terminem 24 miesięcy.</p>	
28.	Art. 1 pkt 21 projektu ustawy (art. 17 ust. 1 pkt. 2 ustawy o finansowym wsparciu...)		
	BGK	<p>Zaproponowano zmianę brzmienia przepisu w następujący sposób:</p> <p>„2) przeniesienie własności lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego albo udziału we własności budynku, w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt. 5 i 6.”</p>	Uwaga uwzględniona
29.	Art. 1 pkt 22 projektu ustawy (art. 18 ust. 2 i ust. 3 ustawy o finansowym wsparciu...)		
	BGK	<p>Zaproponowano:</p> <ol style="list-style-type: none"> w art. 18 ust. 2 ustawy po wyrazie „formularzu” dodać wyrazy „stanowiącym załącznik do rozporządzenia, o którym mowa w art. 19 lub art. 20”, w art. 18 ust. 3 ustawy wyraz „obiekty” zastąpić wyrazem „zasób”, z uwagi na brak zdefiniowania w ustawie terminu „obiekt”. 	<ol style="list-style-type: none"> Uwaga nieuwzględniona z uwagi na brak uzasadnienia legislacyjnego. Uwaga uwzględniona w następujący sposób: wyraz „obiekty” zastąpiono wyrazem: „przedsięwzięcie”
30.	Art. 1 pkt 25 projektu ustawy (art. 21 ust. 3 ustawy o finansowym wsparciu...)		
	BGK	Zaproponowane rozwiązanie rodzi ryzyko sprzedaży zakupionych ze środków publicznych lokali zakładowych.	<p>Wyjaśnienia do uwagi</p> <p>Zaproponowane rozwiązanie jest zgodne z intencją</p>

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

			ustawodawcy.
31.	Art. 1 pkt 25 projektu ustawy (art. 21 ustawy o finansowym wsparciu...)		
	<p align="center">Urząd Miasta Stołecznego Warszawy</p> <p align="center">Biuro Pomocy i Projektów Społecznych</p>	<p>W art. 1 pkt 25 projektu ustawy (zmiana art. 21. ust 1 pkt 4 ustawy o ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych ...) – proponuje się skrócić okres z 15 do 5 lat, w którym nie można zmieniać zasad podnajmowania lokali i ustalania wysokości opłat z tytułu użytkowania lokali określonych w art. 5a ust 2 pkt 3 i 4.</p>	<p>Wyjaśnienia do uwagi</p> <p>MliB nie dostrzega przesłanek do skrócenia okresu z 15 do 5 lat. Z uwagi na cel ustawy jakim jest pomoc samorządom w wykonywaniu ich zadań publicznych (zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych) - udzielając finansowego wsparcia państwo pomaga w wywiązywaniu się z ww. obowiązku. Wynajęcie lokali powstałych w wyniku dofinansowanego przedsięwzięcia, na okres lat 15 gwarantuje wykorzystanie przekazanych środków na cele zgodne z intencją ustawodawcy.</p>
32.	Art. 1 pkt 25 projektu ustawy (art. 21 ustawy o finansowym wsparciu...)		
	<p align="center">Polski Związek Firm Deweloperskich</p>	<p>1. Postulujemy skrócenie zaproponowanego w art. 21 ust.5 zmienianej ustawy okresu 15 lat do okresu maksymalnie 10 lat. Jak autorzy w przygotowanym na III Kongres Mieszkaniowy raporcie nt. perspektyw rozwoju polskiego mieszkalnictwa nie jest możliwe określenie potrzeb rozwojowych na okres dłuższy niż 10 lat – nie wydaje się więc być także realnym, że budynki, o których traktuje rzeczona regulacja projektu przez aż 15 lat będą w dokładnie każdym wypadku spełniać zakładaną pierwotnie rolę. Proponujemy skrócenie okresu tak, by funkcję powstałych budynków można było kształtować bardziej dynamicznie w obliczu niewątpliwie szybko następujących przemian społecznych, ekonomicznych, etc. celem adekwatnego do realiów ich wykorzystywania.</p> <p>2. Proponujemy także usunięcie pkt 9 art. 21 zmienianej ustawy (9. Na utworzenie zasobów, o których mowa w ust. 6, nie udziela się finansowego wsparcia na podstawie ustawy). Podobnie jak zostało to przytoczone w poprzednim punkcie, obecne realia, celem zapewnienia adekwatnej eksploatacji</p>	<p>1. Wyjaśnienia do uwagi jak w pkt 31 tabeli.</p> <p>2. Uwaga nieuwzględniona</p> <p>Z uwagi na cel ustawy jakim jest pomoc samorządom w wykonywaniu ich zadań publicznych (zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych) - udzielając finansowego wsparcia państwo</p>

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

		<p>budynków, wymagają często dynamicznego dostosowywania ich funkcji. Uważamy, że wykreślenie rzeczono przepisu z projektu usunie bariery mogące stać na drodze do dynamicznego dostosowywania zasobów, o których traktuje Ustawa.</p>	<p>pomaga w wywiązywaniu się z ww. obowiązku. Przeznaczenie powstałego w wyniku udzielonego wsparcia zasobu na cele publiczne na okres lat 15 stanowi gwarancję wykorzystania przez państwo przekazanych środków.</p> <p>Jeżeli zatem dojdzie do uwolnienia powstałego zasobu przed upływem ww. okresu, ustawodawca zastrzega jego uzupełnienie (vide: art. 21 ust. 6) gwarantując tym samym wykorzystanie środków publicznych zgodnie z celem ustawy.</p>
33.	Art. 1 pkt 25 projektu ustawy (dotyczy art. 21 ustawy o finansowym wsparciu ... - propozycja brzmienia przepisu)		
	<p align="center">Krajowa Rada Notarialna</p>	<p>Powyższe rozwiązanie nie jest satysfakcjonujące z punktu widzenia interesu publicznego, gdyż:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Projektowane zmiany nie precyzują, kto ma być zobowiązany do zwrotu równowartości finansowego wsparcia wraz z odsetkami, w przypadku gdy właścicielem gruntu lub jego użytkownikiem wieczystym nie będzie gmina lub związek międzygminny; odpowiednie stosowanie art. 21 ust. 4 do skutków naruszenia obowiązków określonych w art. 21 ust. 2, sugeruje, że podmiotem tym winna być gmina; 2. Ponieważ przyczyna zwrotu wsparcia finansowego będzie leżeć po stronie inwestora, a nie gminy, która będzie stroną umowy, o której mowa w art. 5 ust. 4, zobowiązanym do zwrotu winien być właściciel lub użytkownik wieczysty gruntu, na którym została zrealizowana inwestycja; 3. Zobowiązanie właściciela lub użytkownika wieczystego gruntu winno być zabezpieczone hipoteką do sumy stanowiącej kwotę wsparcia finansowego powiększoną w taki sposób, by zabezpieczała także odsetki, ustanowioną na własności nieruchomości lub użytkowaniu wieczystym gruntu będącego przedmiotem umowy, o której mowa w art. 5 ust. 4, z pierwszeństwem przed innymi hipotekami; 4. Zobowiązanie właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości będącej przedmiotem umowy, o której mowa w art. 5 ust. 4, winno być zabezpieczone również poprzez złożenie oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 	<p>Wyjaśnienia do uwagi</p> <p>Zaproponowane zmiany obejmują stosunki prawne między beneficjentem wsparcia a investorem. Podstawą do roszczenia, o którym mowa w art. 21 ust. 4, jest umowa o finansowe wsparcie zawierana między Bankiem Gospodarstwa Krajowego, a beneficjentem wsparcia. To z niej bezpośrednio wynika, że podmiot zwraca do FD kwotę finansowego wsparcia wraz z odsetkami. BGK nie ma podstaw, aby żądać bezpośrednio zwrotu wsparcia od podmiotu, który nie jest stroną zawartej umowy tj. od inwestora. Natomiast, aby doszło do wypłaty wsparcia, beneficjent musi wypełnić szereg warunków określonych w ustawie, które gwarantują realizację przedsięwzięcia, w tym w szczególności musi dojść do zawarcia umowy cywilnoprawnej pomiędzy beneficjentem a investorem, z której wynikać będą prawa i obowiązki stron. Zatem w opinii BGK określone zapisy, gwarantujące bezpieczeństwo obrotu gospodarczego beneficjentowi, a także zabezpieczające zwrot wsparcia w przypadkach naruszenia zapisów ustawy, winny zostać ujęte w umowie zawartej na podstawie art. 5 ust. 3.</p>

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

		<p>punkt 5 K.p.c.</p> <p>Krajowa Rada Notarialna proponuje zatem wprowadzić następujące zmiany do projektu ustawy:</p> <p>I. Art. 21. ust. 5 otrzymuje brzmienie:</p> <p>„art. 21 ust. 5. W przypadku dokonania czynności, o których mowa w ust. 2, niezgodnie z warunkami określonymi w ustępie 2. z winy gminy lub związku międzygminnego ust. 4 stosuje się odpowiednio.”</p> <p>II. W art. 21 dodaje się ust. 5a w brzmieniu:</p> <p>„ art. 21 ust. 5a. W przypadku dokonania czynności, o których mowa w ust 2, niezgodnie z warunkami określonymi w ustępie 2. z winy właściciela lub użytkownika wieczystego gruntu, będącego przedmiotem umowy, o której mowa w art. 5 ust. 4, obowiązek zwrotu kwoty wskazanej w ustępie 4 ciąży na właścicielu lub użytkowniku wieczystym gruntu.”</p> <p>III. W art.21 dodaje się ust. 5b w brzmieniu:</p> <p>„art. 21 ust 5b. Na zabezpieczenie zwrotu kwoty wskazanej w ustępie 4, właściciel lub użytkownik wieczysty gruntu, nic będący powiatem:</p> <p>a) ustanowi na rzecz Banku Gospodarstwa Krajowego, na własności nieruchomości lub prawie użytkowania wieczystego gruntu względnie na prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz własności znajdującego się na nim budynku, będących przedmiotem realizacji umowy, o której mowa w art. 5 ust. 4, hipotekę do sumy stanowiącej 150% kwoty równowartości finansowego wsparcia otrzymanego na realizację umowy, o której mowa w art. 5 ust. 4, z zastrzeżeniem, że Bank Gospodarstwa Krajowego będzie uprawniony do występowania o nadanie temu aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności pod warunkiem doręczenia temu inwestorowi oświadczenia złożonego w formie pisemnej, stwierdzającego wystąpienie obowiązku zapłaty kwoty, o której mowa w ust. 4, jej wysokość, datę, od której naliczane są odsetki, o których mowa w ust. 4</p>	
--	--	---	--

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

		<p>oraz datę, do której wierzyciel może występować o nadanie temu aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności dłuższą o 1 rok od daty wskazanej w ust. 1.</p> <p>Do oświadczenia wierzyciela, o którym mowa wyżej, art 786 k.p.c. nie stosuje się.”</p>	
34.	Art. 2 pkt 1 lit. b projektu ustawy (art. 2 ust. 1 pkt 5b ustawy o ochronie praw lokatorów...)		
Komitet Obrony Praw Lokatorów	<p>Definicja miejscowości pobliskiej powinna być ograniczona do tego samego powiatu. Skreślić zasadę, że rada gminy może określić odległość do miejscowości uznawanej za pobliską.</p> <p>Proponowany zapis wprowadza ryzyko wysiedlania lokatorów poza ich miejsce zamieszkania, umożliwiając gminie uchwalenie dowolnej odległości do miejscowości „pobliskiej”. Może to spowodować zaburzenie prawidłowo funkcjonujących więzów rodzinnych, nierównomierne nasycenie publicznymi zasobami mieszkaniowymi i gettoizację mniej zamożnych mieszkańców, powodując tym samym rozliczne patologie społeczne.</p> <p>Wystąpić może (i rzeczywiście występuje, – zob. wyroki w sprawach z zastosowaniem art. 11 ust. 10 UOPL) również niepożądana sytuacja, gdy działka rekreacyjna w innej miejscowości, z dala od centrum życiowego, będzie powodem do odmowy przyznania lokalu.</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>W uzasadnieniu do projektu wskazano, że ze względu na znaczne zróżnicowanie w strukturze obszarowej poszczególnych powiatów, nie jest możliwe wypracowanie rozwiązania ze sztywno określoną w ustawie odległością pomiędzy poszczególnymi miejscowościami. Z tego względu w definicji zawarto normę kompetencyjną dla gminy do określenia maksymalnej odległości liczonej w linii prostej pomiędzy granicami administracyjnymi miejscowości, które uznaje za pobliskie.</p> <p>Ponadto należy zauważyć, że funkcją lokalu socjalnego czy też pomieszczenia tymczasowego jest eliminowanie możliwości przeprowadzania eksmisji na bruk, a w konsekwencji zapobieganie bezdomności. W sytuacji orzeczonej eksmisji uzależnienie wstrzymania egzekucji od uzyskania lokalu socjalnego czy pomieszczenia tymczasowego jest szczególnym środkiem ochrony, obciążającym w daleko idący sposób gminę, która za brak takiego lokalu czy pomieszczenia zobowiązana jest do zapłaty przewidzianego w art. 18 ust. 5 ustawy, odszkodowania.</p> <p>Należy podkreślić, że w definicji lokalu socjalnego (w przeciwieństwie do pomieszczenia tymczasowego) ustawodawca nie zawarł nawet ograniczenia, że lokal socjalny musi znajdować się w tej samej lub pobliskiej miejscowości), w której jest położony lokal dotychczasowy co oznacza, że lokal socjalny może być położony w dowolnym miejscu, nawet odległym od miejsca położenia</p>	

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

			poprzedniego lokalu. Nie ma przepisów, które nakazywałyby umiejscowienie lokalu socjalnego w tej samej gminie, miejscowości czy nawet miejscowości pobliskiej. Jego lokalizacja jest zatem dowolna, nawet gdyby oznaczało to konieczność poważnych zmian w życiu osoby eksmitowanej.
35.	Art. 2 pkt 1 lit. c projektu ustawy (art. 2 ust. 1 pkt 8a ustawy o ochronie praw lokatorów...)		
Komitet Obrony Praw Lokatorów	<p>Nie jest celowe zastąpienie pojęcia wydatki pojęciem kosztów. Uzasadnieniem wprowadzenia pojęcia kosztów utrzymania jest obciążenie najemców kosztami utrzymania nieruchomości, także w zakresie w jakim wydatki nie zostały jeszcze poniesione. Jednak czynsze nie mogą być traktowane jako zaliczki na poczet przyszłych kosztów utrzymania nieruchomości.</p> <p>Pojęcie kosztów utrzymania nie zostało prawidłowo określone, gdyż koszt utrzymania nieruchomości jest uzależniony od decyzji zarządcy budynku, proponowanych planów gospodarczych, wyboru podwykonawców i zakresu ich prac. Nie podano również, jaki jest okres rozliczeniowy kosztów utrzymania. Z praktyki administracji nieruchomości wynika, iż koszt utrzymania nie może być przewidziany z wyprzedzeniem. Koszty utrzymania są znane dopiero po zakończeniu okresu obrachunkowego - a nie na etapie ustalania czynszu.</p>		<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Koszt jest niezbędnym zużyciem zasobów finansowych jednostki gospodarczej w celu uzyskania konkretnego efektu, natomiast koszt wydatek „kasowy” - to inaczej rozchód środków pieniężnych w formie gotówkowej lub bezgotówkowej, używany na przykład do likwidowania zobowiązań finansowych firmy wobec innych podmiotów gospodarczych. Gospodarka nieruchomościami nie ma charakteru kasowego – w dużej mierze opiera się na opłatach zaliczkowych, rozliczanych po pewnym okresie. Z tego powodu czynsze powinny być powiązane z pojęciem kosztu, a nie wydatku.</p>
36.	Art. 2 pkt 1 lit. c projektu ustawy (art. 2 ust. 1 pkt 8a ustawy o ochronie praw lokatorów...)		
Polska Unia Właścicieli Nieruchomości	p.8 winien zawierać również świadczenia – jeśli lokator nie ma zawartej odrębnej umowy ze świadczeniobiorcą oraz podatek tzw. „śmieciowy”.		<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Opłaty niezależne od właściciela przez które należy rozumieć opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych (art. 2 ust. 1 pkt 8) nie są kosztami związanymi z utrzymaniem lokalu.</p>
37.	Art. 2 pkt 1 lit. d projektu ustawy (art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy o ochronie praw lokatorów...)		
Urząd Miasta Poznania	Jako najważniejszą wskazuję potrzebę doprecyzowania		Uwaga uwzględniona.

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

		<p>postanowień art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy o ochronie praw lokatorów... w zakresie określenia pojęcia mieszkaniowego zasobu gminy — proponuję rozważenie, by zapis ten otrzymał brzmienie:</p> <p>mieszkaniowy zasób gminy — należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność gminy lub jednoosobowych spółek gminy, którym gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów, z wyłączeniem lokali stanowiących własność товариств будownицтва społecznego.</p> <p>Postanowienia przepisów ustawy obecnie obowiązującej włączają do gminnego zasobu lokalowego wszystkie lokale posiadane przez spółki z udziałem gminy, niezależnie od wielkości tego udziału (obejmując także spółki z mniejszościowym udziałem gminy) oraz wyłączają z tego zasobu lokale posiadane przez товариства будownицтва mieszkaniowego. Zaproponowane w projekcie ustawy rozwiązanie ogranicza mieszkaniowy zasób gminy wyłącznie do lokali stanowiących własność gminy. Zapis taki uniemożliwia jednostce samorządu terytorialnego wybór sposobu realizacji zadania własnego gminy w drodze powierzenia jego realizacji utworzonej przez siebie spółce prawa handlowego. Z tego względu w nowelizowanej usuwie proponuję uwzględnienie w ramach mieszkaniowego zasobu gminy także lokali stanowiących własność jednoosobowych spółek prawa handlowego jednostek samorządu terytorialnego, którym powierzono realizację zadania własnego gminy (powierzenie aktem władczym — uchwałą organu stanowiącego, np. rady gminy) oraz utrzymanie wyłączenia dla lokali stanowiących własność товариств будownицтва społecznego, z uwagi na odrębne przepisy prawa dotyczące najmu takich lokali (usuwa o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego).</p> <p>Na gruncie ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce</p>	
--	--	--	--

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

		<p>komunalnej każda gmina może powierzyć realizację zadań własnych gminy spółce prawa handlowego. Gmina Miasto Poznań powierzyła realizację zadania własnego, związanego z tworzeniem warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, Spółce ze 100% udziałem Gminy. Powierzenie wykonywania wyżej wskazanego zadania własnego gminy nastąpiło uchwałą rady gminy (Rady Miasta Poznania). W celu zapewnienia realizacji zadania własnego gminy Miasto Poznań zawarło ze Spółką umowę dzierżawy, na podstawie której Miasto Poznań oddało Spółce w dzierżawę nieruchomości niezabudowane, zabudowane, udziały w nieruchomościach oraz spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, będące własnością albo współwłasnością Miasta Poznania, wraz ze wszelkimi obiektami znajdującymi się na tych nieruchomościach. Przedmiot umowy dzierżawy obejmuje w szczególności lokale mieszkalne, w tym lokale socjalne oraz lokale użytkowe. Na podstawie umowy dzierżawy Spółka nabyła prawo do korzystania i pobierania pożytków z przedmiotu umowy dzierżawy oraz przejęła za niego odpowiedzialność.</p> <p>Ponadto, na podstawie aktu powierzenia (uchwała Rady Miasta), Spółka realizuje inwestycje budownictwa komunalnego. Inwestycje te Spółka realizuje w swoim imieniu, na gruntach należących do Spółki. W tym celu Miasto Poznań przekazuje Spółce nieruchomości – w drodze podwyższenia kapitału, pokrywanego aportem rzeczowym, w zamian za udziały w Spółce. Wybudowane lokale są własnością Spółki. Zgodnie z obecnie obowiązującą ustawą lokale te należą do mieszkaniowego zasobu gminy.</p> <p>W ustawie o ochronie praw lokatorów (obecnie, jak i w proponowanym projekcie), radę gminy uprawniono do ustalania zasad i kryteriów wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. W obecnym stanie prawnym, na mocy samej ustawy, istnieje obowiązek respektowania uchwalonych przez radę gminy zasad i kryteriów wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym w zakresie polityki</p>	
--	--	--	--

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

		<p>czynszowej, również dla lokali stanowiących własność spółek gminnych.</p> <p>W związku z powyższym, realizując powierzone zadanie własne gminy Miasto Poznań, w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, Spółka zawiera umowy podnajmu (lokale dzierżawione od Gminy) oraz najmu (lokale będące własnością Spółki) lokali wchodzących, na podstawie obecnie obowiązującej ustawy, w skład mieszkaniowego zasobu gminy, zgodnie z zasadami i kryteriami wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, określonymi w odpowiednich uchwałach Rady Miasta.</p> <p>W przypadku gdy lokale spółek gminy nie będą z mocy ustawy stanowić mieszkaniowego zasobu gminy (jak w proponowanym projekcie ustawy), brak będzie możliwości realizacji zadania własnego gminy, związanego z tworzeniem warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, poprzez powierzenie realizacji tego zadania spółce gminnej. Rozwiązanie związane z możliwością wynajmowania przez gminę lokali od innych właścicieli (w tym np. od spółki gminnej) i podnajmowania ich uprawnionym osobom, nie znajduje zastosowania w modelu realizacji zadania przyjętym przez Miasto Poznań.</p> <p>W związku z powyższym proponujemy rozszerzenie pojęcia mieszkaniowego zasobu gminy o lokale stanowiące własność jednoosobowych spółek gminy, którym gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. W tym przypadku uchwałę rady gminy regulującą zasady i kryteria wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy będzie można stosować również dla lokali będących własnością ww. spółek, na mocy samej ustawy.</p> <p>Z uwagi na odrębne przepisy prawa dotyczące najmu lokali stanowiących własność towarzystw budownictwa społecznego (ustawa o niektórych formach popierania budownictwa</p>	
--	--	---	--

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

		mieszkaniowego) wnioskujemy o utrzymanie wyłączenia z definicji mieszkaniowego zasobu gminy lokali stanowiących własność towarzystw budownictwa społecznego. Pozwoli to na uniknięcie wątpliwości interpretacyjnych co do spółek gminy, którym gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.	
38.	Art. 2 pkt 2 lit. a projektu ustawy (art. 3 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów...)		
Komitet Obrony Praw Lokatorów	<p>Do katalogu jednostek organizacyjnych, do zasobów których stosuje się przepisy ustawy, powinny zostać również dopisane zasoby Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji i Wojskowej Agencji Mieszkaniowej.</p> <p>Rozwiązanie umowy najmu i egzekucje komornicze z zasobów MSWiA oraz WAM nie są w chwili obecnej uregulowane tymi samymi przepisami, co dla pozostałych rodzajów zasobów, co skutkuje brakiem ochrony przed eksmisją rodzin pracowników w/w instytucji.</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Ustawa poprzez uregulowania zawarte w art. 1a oraz art. 3 ust. 2 określa granice przedmiotowe jej obowiązywania wskazując lokale, do których zasadniczo przepisów niniejszej ustawy nie stosuje się.</p> <p>Uprawnienia mieszkaniowe wymienionych grup zawodowych regulują odrębne akty prawne. Mieszkania objęte tymi aktami prawnymi cechuje bezpośredni związek z zatrudnieniem (pełnieniem służby), co powoduje stosowanie swoistych rozwiązań legislacyjnych, tym samym mogą one odmiennie niż uol, regulować wiele spraw związanych z powstaniem i ustaniem praw do zajmowania lokali mieszkalnych.</p> <p>Niemniej jednak należy podkreślić, że wprowadzona ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o zmianie ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej oraz niektórych innych ustaw, nowelizacja ustawy wyłączając spod działania ustawy lokale będące w dyspozycji WAM (obecnie AMW), jednocześnie dokonała zmiany art. 45 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej. W ten sposób nie tylko wprost wskazywano drogę sądową w sprawach o przymusowe wykwaterowanie, ale także określono zakres postępowania w takich sprawach, nakazując dyrektorowi regionalnemu WAM wystąpić do sądu z pozwem o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego, orzeczenie o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, o wezwaniu do udziału</p>	

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

			<p>w procesie gminy oraz określenie odszkodowania. W konsekwencji ustawodawca zapewnił osobom eksmitowanym, wymagającym szczególnej ochrony (kobietom w ciąży, niepełnosprawnym lub ubezwłasnowolnionym oraz sprawującym nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, małoletnim, emerytom i rencistom spełniającym kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej) nie tylko gwarancje wynikające z drogi procesu cywilnego, lecz także uprawnienie do uzyskania lokalu socjalnego. Ponadto ustawą z dnia 22 stycznia 2010 r. o zmianie ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP oraz niektórych innych ustaw dokonano podziału dysponowania lokalami mieszkalnymi w trybie administracyjnym, odnoszącym się jedynie do żołnierzy zawodowych i w trybie cywilnym w stosunku do pozostałych osób. Takie rozwiązanie zapewnia możliwość pełnej ochrony praw lokatorów innych niż żołnierze zawodowi. Również obecne brzmienie art. 45 ust. 3 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP zobowiązuje dyrektora regionalnego WAM do wystąpienia do sądu z pozwem o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego, orzeczenie o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, o wezwaniu do udziału w procesie gminy oraz określenie odszkodowania, w przypadku obowiązku opróżnienia lokalu mieszkalnego, miejsca w internacie albo kwaterze internatowej przez: kobietę w ciąży, małoletniego, osobę niepełnosprawną lub ubezwłasnowolnioną, obłożnie chorego i emeryta i rencistę.</p> <p>Zatem ustawa o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP gwarantuje prawo do uzyskania lokalu socjalnego osobom, w zakresie zbliżonym jak w art. 14 ustawy. Ponadto, za utrzymaniem wyłączenia zasobu WAM spod działania ustawy przemawia specyfika zasobów służących zakwaterowaniu żołnierzy służby zawodowej, którzy z racji pełnionej służby podlegają innym regulacjom ograniczającym ich w zakresie stosowania części powszechnie obowiązujących przepisów. WAM została powołana do zaspokajania potrzeb w obszarze zakwaterowania Sił Zbrojnych RP i w tym celu (wyłącznie) Skarb Państwa powierzył jej odpowiedni zasób</p>
--	--	--	--

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

			mieszkaniowy, który nie powinien stanowić zaplecza socjalnego dla osób niebędących żołnierzami zawodowymi.
39.	Art. 2 pkt 2 lit. b projektu ustawy (art. 3 ust. 2a ustawy o ochronie praw lokatorów...)		
	Komitet Obrony Praw Lokatorów	<p>Należy dodać, że stosunek prawny najmu, nawiązany na podstawie decyzji administracyjnej, uregulowany jest ogólnymi przepisami KC i Ustawy o ochronie praw lokatorów.</p> <p>Proponowane sformułowanie zapisu ma na celu usunięcie wątpliwości, że przepisy dotyczące najmu, zawarte w KC i UOPL, będą mieć zastosowanie w przypadku umów najmu lokatorów zasobów będących przedmiotem tej regulacji.</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Vide komentarz jak wyżej (zdanie pierwsze i drugie).</p> <p>Ponadto jak wskazano w uzasadnieniu art. 3 ust. 2a ustawy ma na celu doprecyzowanie, że w przypadku lokali będących w dyspozycji ministra właściwego do spraw wewnętrznych lub podległych mu organów, do lokali będących w dyspozycji jednostek organizacyjnych Służby Więziennej oraz do lokali pozostających i przekazanych do dyspozycji Szefa Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Szefa Agencji Wywiadu, Szefa Służby Kontrwywiadu Wojskowego lub Szefa Służby Wywiadu Wojskowego podstawą nawiązania stosunku najmu z funkcjonariuszem jest decyzja administracyjna o przydziale lokalu wydana na mocy odrębnych przepisów. Niemniej jednak jeżeli odrębne przepisy będą tak stanowiły, podstawą prawną zajmowania lokalu będzie mogła być również umowa najmu zawierana na podstawie tychże przepisów.</p> <p>Ponadto jak wynika z treści art. 3 ust. 2 przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów stosuje się, jeżeli przepisy odrębne dotyczące tych lokali nie stanowią inaczej.</p>
40.	Art. 2 pkt 3 lit. a projektu ustawy (art. 4 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów...)		
	Polska Unia Właścicieli Nieruchomości	Gmina zapewniać powinna również pomieszczenia tymczasowe.	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Zgodnie z art. 4 ust. 2a ustawy gmina wskazuje tymczasowe pomieszczenie, chyba że pomieszczenie odpowiadające wymogom tymczasowego pomieszczenia wskazał wierzyciel lub dłużnik albo osoba trzecia.</p>

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

41.	(Art. 4 ust. 2a ustawy o ochronie praw lokatorów...)		
	Ogólnopolska Federacja na Rzecz Rozwiązywania Problemu Bezdomności	Pragniemy zwrócić uwagę na niezgodność art. 4 ust. 2a ustawy o ochronie praw lokatorów... ze zmianą w art. 1046 § 4 Kodeksu postępowania cywilnego usuwającą możliwość eksmisji do placówek dla osób bezdomnych. Art. 4 ust. 2a nie jest nowelizowany przedmiotowym projektem, w związku z czym w mocy pozostaje zapis: „W przypadku wykonywania przez komornika obowiązku opróżnienia lokalu, (...) gmina wskazuje tymczasowe pomieszczenie albo noclegownię, schronisko lub inną placówkę zapewniającą miejsca noclegowe (...)”.	Uwaga uwzględniona. art. 4 ust. 2a otrzyma brzmienie: „2a. W przypadku wykonywania przez komornika obowiązku opróżnienia lokalu, o którym mowa w art. 1046 § 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 101), gmina wskazuje tymczasowe pomieszczenie, chyba że pomieszczenie odpowiadające wymogom tymczasowego pomieszczenia wskazał wierzyciel lub dłużnik albo osoba trzecia.”
42.	Art. 2 pkt 3 lit b projektu ustawy (art. 4 ust. 2b ustawy o ochronie praw lokatorów...)		
	Komitet Obrony Praw Lokatorów	Z przepisem o rozszerzeniu zadań jednostek samorządu terytorialnego powinny łączyć się przepisy o rozszerzeniu zasobu. Jednostki samorządu terytorialnego mogą nie podjąć dodatkowym zadaniom ze względu na wciąż uszczuplający się zasób mieszkaniowy. Przepisy o rozszerzeniu zadań samorządów pozostaną więc prawdopodobnie martwe, gdyż te nie będą w stanie realizować swoich zadań.	Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z art. 4 ust. 1 i 2 ustawy obowiązek planowania i realizacji działań zmierzających w kierunku tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Co do zasady gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Natomiast w projektowanym art. 4 ust. 2b ustawy zostało użyte sformułowanie, że gmina może przeznaczać lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w przepisach ustawy o pomocy społecznej oraz ustawy o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej. Oznacza to, że gminy - biorąc pod uwagę wielkość zasobu

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

			mieszkaniowego oraz potrzeby w tym zakresie - mogą realizować to zadanie ale nie muszą jeżeli w zasobie mieszkaniowym gminy brakuje lokali na realizację obowiązkowych zadań własnych.
43.	Art. 2 pkt 4 lit. a projektu ustawy (art. 5 ust. 2 i 3 ustawy o ochronie praw lokatorów)		
Komitet Obrony Praw Lokatorów	<p>Należy zrezygnować z zapisu o zawieraniu umowy najmu lokalu na czas oznaczony i zachować zapis, że najem powinien być zawierany na czas nieoznaczony.</p> <p>W sytuacji braku urealnienia kryteriów dochodowych proponowane założenie doprowadzi do pozbawiania mieszkań osób potrzebujących, uniemożliwiając im utworzenie stabilnego centrum życiowego i planowanie rozwoju rodziny.</p> <p>Nowe brzmienie przepisu jest także niezgodne z art. 75 ust. 1 Konstytucji RP, który mówi o obowiązku władz publicznych zaspokajania potrzeb mieszkaniowych obywateli oraz z art. 8 ust. 1 Europejskiej Konwencji Praw Człowieka. Nowelizacja przepisu nadaje prawu do mieszkania charakter tymczasowy i nie pozwala na faktyczne zaspokojenie potrzeby życia prywatnego i rodzinnego. Życie prywatne i rodzinne może być realizowane tylko w warunkach stabilności i ciągłości. Jednocześnie ustawodawca powinien mieć na względzie niedopasowanie proponowanej nowelizacji do całego systemu prawa sytuacji, w której władze publiczne nie uregulowały dostatecznie problemów rynku pracy związanych z jego prekaryzacją, powinno tym bardziej zadbać o poczucie stabilności obywateli dotyczące zaspokajania ich potrzeb mieszkaniowych. Powyższy przepis przyczyni się do zwiększania nierówności społecznych, gdyż najbardziej dotknie osoby, które nie mając stabilnej sytuacji na rynku pracy, dodatkowo będą miały niestabilną sytuację mieszkaniową.</p> <p>Na marginesie należy wspomnieć o wymagających korekty warunkach dot. wysokości miesięcznego dochodu, które</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy zachodzi konieczność zmiany podejścia co do sposobów realizacji zadań w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa przez gminy, tj. wprowadzenia obowiązku zawierania umów na czas oznaczony. W konsultowanym projekcie zmieniono granice czasowe dla umów zawieranych na czas oznaczony, tj. nie krótszy niż 5 lat i nie dłuższy niż 10 lat. Ponadto - co do zasady - po upływie oznaczonego w umowie okresu - umowy najmu będą zawierane na następny okres, z tym że w przypadku przekroczenia przez najemcę progów dochodowych uprawniających do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy z czynszem podwyższonym o kwotę przekroczenia progu dochodowego.</p> <p>Ponadto należy wskazać, że art. 75 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej stanowi, że władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania. Ochronę praw lokatorów określa ustawa. Ustawodawca wprowadził więc w tym przepisie obowiązek prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli. Nie jest to jednak nakaz zaspokojenia tych potrzeb. Prowadzenie polityki mającej zaspokoić określone w tym przepisie potrzeby oznacza obowiązek podejmowania przez państwo działań służących ich zaspokojeniu w jak najszerszym zakresie. Tylko z tego punktu widzenia można oceniać działania władz publicznych</p>	

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

	<p>należy spełnić, aby móc się ubiegać o lokal. Dochody osób, które przekraczają kryteria dochodowe w żaden sposób nie korespondują z cenami mieszkań na wolnym rynku.</p> <p>Wreszcie, trzeba zauważyć, że problem osób, które posiadają prawo do lokalu na czas nieoznaczony, a zarabiają znacznie więcej niż ustawa dopuszcza, jest niewielki. Ponadto prawo już teraz dopuszcza wypowiedzenie takim osobom umowy najmu na podstawie art. 5 k.c., dotyczącym nadużycia praw podmiotowych. A więc nie tylko problem wskazywany przez autorów projektu może być rozwiązany obecnie obowiązującymi narzędziami, ale wprowadzenie omawianego przepisu i tak nie rozwiąże niewielkiego w naszej ocenie problemu, a ponadto stworzy kolejny problem społeczny na dużą skalę polegający na pogorszeniu i tak bardzo złej sytuacji mieszkaniowej lokatorów.</p> <p>Już teraz gminy mają możliwość wypowiedzania umów najmu z wielu różnych przyczyn. W sytuacjach, w których to jest uzasadnione, umowy na czas nieokreślony są i tak wypowiedzane. Nie ma więc powodu, by dodatkowo wprowadzać zasadę najmu na czas oznaczony, co prowadziłoby jedynie do zwiększenia niepewności i rezygnacji z dbałości o mieszkanie, rezygnacji z remontów, itp. Ponadto, zwiększyłoby to nakład administracyjny. W projekcie brak jest oceny skutków finansowych obsługi administracyjnej regularnego ponownego składania wniosków o najem co 5 lat. Może się to okazać zbyt drogie i nieracjonalne.</p> <p>Cel, jakim jest okresowa weryfikacja dochodów, nie zostanie osiągnięty w sytuacji, gdy kryteria dochodowe nie zostaną urealnione.</p> <p>W aktualnym brzmieniu projektowana regulacja wyklucza wprowadzanie przez samorządy korzystniejszych z perspektywy lokatorów uregulowań o charakterze lokalnym niż oferowanie umów na okres 10 lat, w tym oferowanie zawarcia umowy na dłuższy okres bądź na czas nieoznaczony. W ten sposób projektodawca w całkowicie</p>	<p>– czy tworzą odpowiednie warunki, czy to prawne, czy też gospodarcze, finansowe, organizacyjne, które tworzą odpowiednie otoczenie umożliwiające zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych obywateli. <u>Oznacza to jednak również, że prawa te mogą nie dotyczyć wszystkich obywateli, jeżeli ich zróżnicowanie opiera się na obiektywnych i sprawiedliwych kryteriach.</u></p> <p>Jeżeli chodzi o argumenty na rzecz pozostawienia gminom możliwości określania progów dochodowych dostępu do zasobów komunalnych należy wskazać, że to gminy zgodnie z ustawą są odpowiedzialne za tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych oraz do zapewniania lokali grupom o niskich dochodach. Zatem to gminy powinny stosować samodzielnie wybrane instrumenty i parametry, uwzględniając lokalne uwarunkowania. W szczególności ważną zmienną w takiej analizie powinien być stan zasobów gminnych, rotacja najemców, liczba oczekujących na najem itd.</p> <p>Jeżeli chodzi o obciążenia regulacyjne związane z kontrolą wysokości dochodów najemcy tj. koniecznością zwiększenia zatrudnienia – uzasadnienie przedstawiono w załączniku do OSR na str. 8-9.</p>
--	---	--

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

		nieuzasadniony sposób ogranicza swobodę samorządów w kreowaniu polityki mieszkaniowej zgodnej z potrzebami mieszkańców, tj. gwarantującej osobom o niskich dochodach stabilną sytuację mieszkaniową.	
	Polska Unia Właścicieli Nieruchomości	Umowy winny być zawierane na okres 3-5 lat, nie dłużej.	Uwaga nieuwzględniona. Konieczność zmiany granic czasowych dla umów zawieranych na czas oznaczony z okresu od 1 do 5 lat (co proponowano w projekcie UD66) na okres nie krótszy niż 5 lat i nie dłuższy niż 10 lat podyktowane jest potrzebą zapewnienia realnej ochrony lokatorów.
	Polska Unia Lokatorów	<p>Zmianą, jaka budzi najwięcej kontrowersji w środowisku lokatorskim, jest ograniczenie czasu na jaki może być zawarta umowa najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Większość działaczy z stowarzyszeń lokatorskich uważa, że powinno się zachować bezterminową formę umowy najmu. Miałyby to korzystne znaczenie dla stabilności rozwoju tysięcy rodzin w Polsce. Należy też wspomnieć o prawdopodobnym zaniechaniu przeprowadzania remontów przez lokatorów po ograniczeniu czasu ważności umowy najmu.</p> <p>Jeżeli jednak MliB jest przekonane o celowości skrócenia czasu trwania umowy najmu to proponujemy w art. 5 ust. 2 poszerzenie przedziału czasowego na jaki może być zawarta umowa najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy z proponowanego przedziału od 5 do 10 lat na od 10 do 25 lat. Jednocześnie proponujemy zobowiązanie gminy do umieszczenia w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy uchwały o czasie, na jaki może być zawarta umowa najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Jeżeli gmina nie przyjąłaby powyższej uchwały to z mocy prawa okres najmu wynosiłby 25 lat.</p> <p>Jedyna praktyczna różnica wynikająca z ograniczenia czasu trwania umowy najmu polega na możliwości wcześniejszego</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy zachodzi konieczność zmiany podejścia co do sposobów realizacji zadań w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa przez gminy, tj. wprowadzenia obowiązku zawierania umów na czas oznaczony. Uwzględniając uwagi zgłoszone do projektu UD66 wskazujące na potrzebę zapewnienia realnej ochrony lokatorów, w konsultowanym obecnie projekcie zmieniono granice czasowe dla umów zawieranych na czas oznaczony, tj. nie krótszy niż 5 lat i nie dłuższy niż 10 lat.</p> <p>Okres 10 lat stanowiący górną granicę czasową dla umów zawieranych na czas oznaczony podyktowany jest koniecznością uwzględnienia art. 661 Kodeksu cywilnego przewidującego, że najem zawarty na czas dłuższy niż lat dziesięć poczytuje się po upływie tego terminu za zawarty na czas nieoznaczony.</p>

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

		odmówienia zawarcia umowy na kolejny okres. Określenie najlepszego czasu ważności umowy najmu wynika z oceny dostępności lokali komunalnych w gminie i tylko gmina ma możliwość oceny okresu najmu lokalu komunalnego.	
44.	Art. 2 pkt 4 lit. b projektu ustawy (art. 5 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów...)		
	Komitet Obrony Praw Lokatorów	<p>Niezasadne jest wprowadzenie zapisu, że do decyzji Gminy lub innej jednostki samorządowej należy decyzja o odmowie przedłużenia najmu na kolejny okres, jedynie w oparciu o nieprecyzyjne kryterium niezbędności do realizacji innych potrzeb mieszkaniowych.</p> <p>Zapis jest nieracjonalny. Wypchnięcie gospodarstw domowych przekraczających jedynie nieznacznie kryteria dochodowe poza zasób mieszkaniowy Gminy lub innych jednostek samorządowych może spowodować znaczne uszczuplenie środków, którymi dysponują te gospodarstwa domowe, w związku z koniecznością najmu na wolnym rynku. W takiej sytuacji, te gospodarstwa bardzo szybko znajdą się ponownie na liście oczekujących na pomoc mieszkaniową lub inne formy pomocy społecznej, a wprowadzenie szybszej rotacji mieszkańców w zasobie mieszkaniowym nie tylko nie rozwiąże niedoborów tego zasobu, ale wprowadzi dodatkowy element niepewności i braku stabilizacji, a co za tym idzie, sprzyać będzie rozwojowi patologii społecznych i rozbijaniu rodzin związanym z migracją wewnętrzną i zewnętrzną.</p> <p>W praktyce przepis, który w świetle orzecznictwa sądowego stanowi swoisty "wentyl bezpieczeństwa" służący do podejmowania działań o zbliżonym charakterze (art. 11 ust. 10 UOPL) jest rażąco nadużywany przez samorządy. Trudno zakładać, by proponowana regulacja, przyznająca gminom wprost prawo do nieprzedłużania umów najmu, jeżeli uznają, że jest to „niezbędne” do zaspokojenia potrzeb osób oczekujących na zawarcie umowy, również nie była nadużywana.</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Projekt wprowadza generalną zasadę, że jeżeli najemca osiąga dochody przekraczające kryterium dochodowe ustalone przez gminę, umowa zawierana na kolejny okres, przy czym czynsz jest ustalany adekwatnie do dochodów w wyższej kwocie, zgodnie z art. 21b ust. 3.</p> <p>Mając jednak na uwadze fakt, że w wielu gminach są długie kolejki osób osiągających niskie dochody oczekujących na przyznanie lokalu komunalnego, projekt daje gminom możliwość podjęcia decyzji, iż te osoby bardziej potrzebują pomocy mieszkaniowej niż dotychczasowi najemcy, którzy nie spełniają kryterium dochodowego – i w konsekwencji niezawieranie umowy z dotychczasowym najemcą na nowy okres.</p>

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

	Polska Unia Właścicieli Nieruchomości	Jeśli dochód przekracza kryteria gminy, gmina nie zawiera umowy.	Uwaga nieuwzględniona. Przewidziana w projektowanym art. 5 ust. 5 ustawy możliwość wydaje się wystarczająca, tj. że w przypadku osób ubiegających się o zawarcie umowy na następny okres, a których dochód przekroczył ustalone progi dochodowe - gmina będzie mogła odmówić zawarcia umowy jeżeli lokal ten jest niezbędny dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób oczekujących w kolejce na wskazanie lokalu.
	Polska Unia Lokatorów	Jeżeli MliB utrzyma w projekcie ustawy ograniczony w czasie okres na jaki może być zawarta umowa najmu to proponujemy w art. 5 ust. 5 zastrzec, iż gmina może odmówić zawarcia umowy na następny okres, jeżeli lokal jest niezbędny do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych innych osób tylko w stosunku do osób, które nie ukończyły 65 roku życia i nie prowadzą wspólnego gospodarstwa domowego z osobami, które nie ukończyły 65 roku życia chyba że proponowany lokal znajduje się w tej samej nieruchomości. Przeprowadzanie samotnych osób w wieku starszym lub starszych małżeństw żyjących samotnie naraża je na stres związany ze zmianą otoczenia i utratą znajomych im osób.	Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z projektowanym art. 5 ust. 5 ustawy w przypadku osób ubiegających się o zawarcie umowy na następny okres, a których dochód przekroczył ustalone progi dochodowe - gmina będzie mogła odmówić zawarcia umowy jeżeli lokal ten jest niezbędny dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób oczekujących w kolejce na wskazanie lokalu. Przyjęcie propozycji ograniczenia stosowania tego przepisu wyłącznie do osób, które nie ukończyły 65 roku życia i nie prowadzą wspólnego gospodarstwa domowego z osobami, które nie ukończyły 65 roku życia mogłoby powodować zarzut dyskryminacji innych osób z tzw. „grupy osób wrażliwych społecznie”, tj. np. samotnych matek/ojców z małoletnimi dziećmi, kobiet w ciąży, obłożnie chorych, które np. korzystają z najbliższych ośrodków pomocy lub ośrodków zdrowia.
45.	Art. 2 pkt 8 lit. a projektu ustawy (art. 8a ust. 4a ustawy o ochronie praw lokatorów ...)		
	Komitet Obrony Praw Lokatorów	Nie jest celowe zastąpienie pojęcia wydatki pojęciem kosztów. Konieczne jest wprowadzenie precyzyjnej definicji pojęcia „godziwy zysk”. Patrz uwagi do art. 2 pkt 1 lit. c projektu. Przepis w projektowanym brzmieniu wciąż byłby obarczony	Nie jest celowe zastąpienie pojęcia wydatki pojęciem kosztów. Konieczne jest wprowadzenie precyzyjnej definicji pojęcia „godziwy zysk”. Patrz uwagi do art. 2 pkt 1 lit. c projektu. Przepis w projektowanym brzmieniu wciąż byłby obarczony

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

		wadą dyskwalifikującą jego znaczenie jako regulacji, która powinna zabezpieczać najemców przed nieuzasadnionymi podwyżkami czynszów. Zgodnie z art. 8 ust. 4b pkt 2 UOPL właściciel jest uprawniony do ustalenia wysokości czynszu w wysokości zapewniającej mu „godziwy zysk”. W praktyce sądy akceptują w oparciu o ten przepis podwyżki czynszu prowadzące do zwiększenia całego czynszu do kwot przekraczających wartości rynkowe. Postuluje się zmianę brzmienia art. 8 ust. 4b pkt 2 UOPL w sposób doprecyzowujący pojęcie „godziwego zysku”.	wadą dyskwalifikującą jego znaczenie jako regulacji, która powinna zabezpieczać najemców przed nieuzasadnionymi podwyżkami czynszów. Zgodnie z art. 8 ust. 4b pkt 2 UOPL właściciel jest uprawniony do ustalenia wysokości czynszu w wysokości zapewniającej mu „godziwy zysk”. W praktyce sądy akceptują w oparciu o ten przepis podwyżki czynszu prowadzące do zwiększenia całego czynszu do kwot przekraczających wartości rynkowe. Postuluje się zmianę brzmienia art. 8 ust. 4b pkt 2 UOPL w sposób doprecyzowujący pojęcie „godziwego zysku”.
46.	Art. 2 pkt 8 lit. b projektu ustawy (art. 8a ust. 4d ustawy o ochronie praw lokatorów ...)		
	Komitet Obrony Praw Lokatorów	<p>W punkcie 4d należy wprowadzić zapis „W stosunkach najmu socjalnego lub mieszkalnego lokali zysku nie zalicza się jako jednego ze składników czynszu”.</p> <p>Pomoc mieszkaniowa, jaką jest funkcjonowanie mieszkaniowego zasobu Gminy lub innej jednostki samorządowej, jest funkcją socjalną państwa i nie powinna być nastawiona na zysk. Jest tak zarówno w przypadku najmu socjalnego, jak i najmu pozostałych lokali mieszkalnych z zasobu. Zapis w obecnej formie zakłada domniemanie, że niesocjalny zasób może być źródłem zysku, co przeczy funkcji, jaką ten zasób pełni w systemie prawnym.</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Na wstępie należy uczynić zastrzeżenie, że przepis art. 8 ust. 4d ustawy, nie dotyczy tylko publicznego zasobu mieszkaniowego. Ponadto jak wskazał w uzasadnieniu do wyroku z dnia 19 kwietnia 2005 r. Trybunał Konstytucyjny „<i>Winny one (czynsze) zapewnić wynajmującemu właścicielowi pokrycie kosztów eksploatacji i remontu budynku, ale także zwrot wyłożonego kapitału (amortyzacja) oraz godziwy zysk, ponieważ przepisy ustawowe nie mogą niweczyć jednego z podstawowych uprawnień składających się na treść prawa własności, jakim jest pobieranie pożytków z własności</i>”. Uzasadnionym wyjątkiem od tej zasady może być tylko najem socjalny lokalu z uwagi na fakt, że jest przeznaczony dla osób najsłabszych ekonomicznie.</p>
47.	Art. 2 pkt 9 lit. a projektu ustawy (art. 11 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów...)		
	Polska Unia Właścicieli Nieruchomości	Treść powtórzona niepotrzebnie.	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Zmiana w art. 11 ust. 1 jest zmianą redakcyjną związaną z rozszerzeniem przyczyn wypowiedzenia umowy najmu przez gminę i inne jednostki samorządu terytorialnego, o których mowa w art. 21 ust. 4a i 4b projektowanej ustawy, tj. możliwość rozwiązania umowy najmu lokalu, z jednoczesnym zaoferowaniem lokalu zamiennego w sytuacji, gdy lokal zajmowany ma nieproporcjonalnie dużą powierzchnię w</p>

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

			stosunku do liczby zamieszkujących. Poniżej przepis z zaznaczeniem zmiany. „Jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 oraz w art. 21 ust. 4 i 5 (po zmianie art. 21 ust. 4-5) niniejszej ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.
48.	Art. 2 pkt 9 lit. b projektu ustawy (art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów...)		
Komitet Obrony Praw Lokatorów	<p>Usunięcie zapisu umożliwiającego wypowiedzenie umowy najmu ze względu na nieuiszczanie opłat za media.</p> <p>Wprowadzenie możliwości wypowiedzenia umowy najmu ze względu na nieuiszczanie opłat za media, a przede wszystkim opłat za zimną wodę i za ogrzewanie, jest niezgodne z art. 30 Konstytucji RP, gwarantującym każdemu obywatelowi poszanowanie godności. Dostęp do bieżącej wody, a ponadto dostęp do ogrzewania w sezonie zimowym, powinny być uznane za podstawowe prawa człowieka.</p> <p>Co więcej, już teraz istnieją inne instrumenty prawne, które umożliwiają dochodzenie od dłużników zaległości wraz z odsetkami. Nie ma więc potrzeby tworzenia instrumentów prawnych dodatkowego nacisku na dłużników, którzy najczęściej nie są w stanie opłacić wszystkich rachunków.</p>	Uwaga nieuwzględniona.	<p>Jak wskazano w uzasadnieniu obecnie lokator nie musi obawiać się sankcji w postaci zagrożenia wypowiedzeniem stosunku prawnego przez właściciela w przypadku, gdy ma tylko zaległości w opłatach niezależnych od właściciela pobieranych przez niego w trybie art. 9 ust. 5, bowiem te zaległości nie mogą wpływać na rozwiązanie stosunku prawnego. Opłaty niezależne od właściciela to opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, zatem stanowią one poważny udział w całości opłat za mieszkanie. Zatem w przypadku braku wpływu opłat niezależnych, właściciel ma trudności z wywiązaniem się ze swoich zobowiązań względem dostawców, którzy świadczą tego rodzaju usługi.</p>
Polska Unia Właścicieli Nieruchomości	Najemca obowiązkowo winien udostępnić wgląd do umowy z dostawcą mediów lub usług wynajmującemu	Uwaga nieuwzględniona.	<p>Uwaga nie została poparta przez Polską Unię Właścicieli Nieruchomości uzasadnieniem, w związku z powyższym nie znany jest cel jaki organizacja chciałaby osiągnąć, zwłaszcza że podstawą wypowiedzenia umowy najmu ma być zwłoka najemcy w zapłacie opłat niezależnych od właściciela, pobieranych przez właściciela tylko w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.</p>

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

	<p>Komisja Krajowa NSZZ „Solidarność”</p>	<p>W art. 2 pkt. 9 lit. b) projektu proponuje się wprowadzić zmiany do art. 11 ust. 2 pkt. 2 ustawy w ten sposób, iż podstawą wypowiedzenia umowy najmu ma być zwłoka najemcy w zapłacie opłat niezależnych od właściciela, pobieranych przez właściciela tylko w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług. O ile projektodawcy wskazują, iż zaproponowana zmiana ma na celu wymuszenie wywiązania się przez lokatorów</p> <p>ze swych obowiązków regulowania na bieżąco należności za otrzymywane za pośrednictwem właściciela dostawy mediów do lokali, to nie uwzględnia sytuacji prawnej lokatorów w przypadku, gdy wysokość tych należności budzi uzasadnione wątpliwości co do prawidłowego naliczenia bądź realnego zużycia ilości poszczególnych mediów wskazanych w rozliczeniach, stanowiących podstawę wyliczenia należności. W przypadku, gdy sankcją za powstrzymanie się od zapłaty wątpliwych bądź zawyżonych należności będzie wypowiedzenie umowy najmu lokatorów, niejako przymusza się do ich zapłaty, nie dając czasu na ustalenie czy wskazane kwoty do zapłaty wynikają z realnego zużycia mediów przy wykorzystaniu prawidłowo działających urządzeń, czy są skutkiem błędu lub nieprawidłowości.</p> <p>W opinii Związku projektując rozwiązania ukierunkowane na wzmocnienie praw właścicieli lokali nie można nadmiernie, tzn. bardziej niż jest to konieczne, osłabić pozycji lokatorów. Wydaje się, iż proponowaną zmianę należałoby uzupełnić o rozwiązanie chroniące lokatorów zapewniające, iż w przypadku, gdy zwłoka w zapłacie była uzasadniona, wypowiedzenie umowy najmu z tej przyczyny nie wywołuje skutków prawnych.</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Zgodnie z art. 9 ust. 2 ustawy, w razie podwyższania opłat niezależnych od właściciela jest on obowiązany do przedstawienia lokatorowi na piśmie zestawienia opłat wraz z przyczyną ich podwyższenia. Lokator obowiązany jest opłacać podwyższone opłaty tylko w takiej wysokości, jaka jest niezbędna do pokrycia przez właściciela kosztów dostarczenia do lokalu używanego przez lokatora dostaw, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 8.</p> <p>W związku z powyższym należy podkreślić, że ustalenie nowych opłat następuje poprzez złożenie lokatorowi przez właściciela stosowanego oświadczenia. Oświadczenie dla swojej skuteczności powinno zawierać zestawienie opłat wraz z przyczynami ich podwyższenia. Oznacza to, że właściciel ma w oświadczeniu tym wymienić opłaty ulegające podwyższeniu. Przy czym opłaty ciężące na lokatorze powinny wzrosnąć proporcjonalnie do wzrostu cen, do których uiszczania za usługi i media zobowiązany jest właściciel wobec właściciela dostawcy mediów lub usług. Właściciel musi ujawnić lokatorowi treść umów łączących go z dostawcami mediów lub usług, aby lokator mógł zweryfikować zasadność podwyżki. Właściciel w tym zakresie nie może się wobec lokatora zastaniać tajemnicą handlową.</p> <p>W związku z powyższym oraz przy uwzględnieniu, że wynajmujący może wypowiedzieć najem jeżeli najemca dopuści się zwłoki z zapłatą co najmniej za trzy pełne okresy płatności i niezapłacenie zaległości w dodatkowym miesięcznym terminie - nie wydaje się nadmiernie osłabiać pozycji lokatora.</p>
49.	<p>Art. 2 pkt 9 lit. c projektu ustawy (art. 11 ust. 2a ustawy o ochronie praw lokatorów...)</p>		
	<p>Komitet Obrony Praw</p>	<p>Należy wprowadzić osobny punkt dotyczący obowiązku zawiadomienia ośrodka pomocy społecznej w celu</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p>

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

	<p align="center">Lokatorów</p>	<p>przeprowadzenia wywiadu środowiskowego dla zbadania sytuacji materialnej i życiowej oraz udzielenia pomocy.</p> <p>Obowiązkiem Gminy jest działać wyprzedzająco zanim nastąpią sytuacje powodujące narastanie zadłużenia. Zamiast koncentrować się na działaniach represyjnych, takich jak eksmisje i odcinanie mediów, Gmina powinna koncentrować się na swoich podstawowych zadaniach, czyli pomocy mieszkańcom Gminy, którzy tej pomocy potrzebują. Każdy sygnał o braku płynności w regulowaniu czynszu i innych opłat powinien skutkować uruchomieniem programu pomocowego ośrodka pomocy społecznej.</p>	<p>Na skutek uwzględnienia uwagi Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej w projekcie zrezygnowano z wprowadzenia art. 11 ust. 2a ustawy, tj. rozwiązania przewidującego możliwość informowania ośrodków pomocy społecznej przez jednostki zarządzające zasobami mieszkaniowymi gminy o trudnej sytuacji lokatora z uwagi na fakt, że zgodnie z art. 102 ust. 2 ustawy o pomocy społecznej – pomoc społeczna może być udzielana z urzędu. Oznacza to, że w przypadku podejrzenia, że osoba lub rodzina wymaga pomocy z systemu pomocy społecznej zgodnie z tym przepisem każda osoba (w tym gmina) może poinformować ośrodek pomocy społecznej o trudnej sytuacji lokatora.</p> <p>Biorąc pod uwagę dopuszczenie przez ustawę o pomocy społecznej wszczęcia postępowania ex officio propozycja zawarta w projekcie nie jest potrzebna. Bowiem w przypadkach gdy osoby znajdują się w trudnych sytuacjach i nie ubiegają się o przyznanie pomocy (np. z powodu nieznamośności przepisów prawa, nieporadności, wieku, niepełnosprawności czy choroby) ośrodek pomocy społecznej - jako organ administracji powołany do zaspokajania potrzeb publicznych – powziawszy informację o takiej sytuacji z urzędu podejmuje działania zmierzające do udzielenia jej pomocy.</p> <p>Ponadto - jak wskazał resort polityki społecznej - zwłoka w opłacie za czynsz nie może być automatycznie wiązana z potrzebą udzielenia osobie wsparcia z systemu pomocy społecznej. Co równie istotne, rodzinny wywiad środowiskowy z uwagi na wysokie koszty jego przeprowadzenia powinien być przeprowadzany tylko wówczas, gdy jest faktycznie potrzeba jego przeprowadzenia, a takowa nie wynika z projektowanego przepisu.</p>
	<p align="center">Polska Unia Właścicieli Nieruchomości</p>	<p>W mieszkaniowym zasobie gminy właściciel musi, a nie może zawiadomić ośrodek pomocy społecznej. „... oraz udzielenia pomocy na podstawie odrębnych przepisów”</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Vide komentarz jak do uwagi powyżej.</p>

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

		winno być wykreślone. Ośrodek sam powinien wiedzieć, co ma po takiej wizytacji robić.	
50.	Art. 2 pkt 9 lit. d projektu ustawy (art. 11 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów...)		
Komitet Obrony Praw Lokatorów	<p>Należy przywrócić zapis, że warunki wypowiedzenia dotyczą tylko czynszu poniżej 3% wartości odtworzeniowej.</p> <p>Zmiana zapisu nie jest celowa, gdyż podwyższanie czynszu do wysokości kosztów utrzymania nieruchomości przeczy zasadom pomocy mieszkaniowej, która jest celem wprowadzanej regulacji.</p> <p>Ponadto ustawodawca powinien kierować się zasadą solidarności, zgodnie z którą ci bardziej zamożni pokrywają część należności tych mniej zamożnych. Obecnie mamy do czynienia z wysokim odsetkiem osób nieuiszczających opłat za mieszkania komunalne. Biorąc pod uwagę, że ściągalność długów z tych osób jest niska, należy wnioskować, że są to osoby, których nie stać na uiszczanie czynszu. Powinno się zatem zaniechać wprowadzania tego przepisu nie tylko ze względu na interes lokatorów, ale również ze względu na interes gmin. Zasada solidarności ułatwi opłacanie czynszu osobom niezamożnym, a także ułatwi gminom bilansowanie kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego.</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Obecnie przepis ten stwarza dodatkową podstawę wypowiedzenia w przypadku najmów o zaniżonej w stosunku do wartości rynkowej stawce czynszowej tj. z powodu niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy oraz posiadania tytułu prawnego do innego lokalu. Nie znajduje uzasadnienia różnicowanie podstaw wypowiedzenia umowy najmu w zależności od wysokości stawki czynszu. Ponadto należy podkreślić, że w projekcie nie przewiduje się wprowadzenia zasady, że stawka czynszu w publicznym zasobie mieszkaniowym powinna pokrywać co najmniej koszty utrzymania nieruchomości.</p>	
Polska Unia Właścicieli Nieruchomości	<p>Przy niezamieszkiwaniu lokatora przez 12 miesięcy okres wypowiedzenia 3- miesięczny winien być wystarczający. Jeżeli lokator posiada inny lokal i może go używać, to jego położenie nie powinno mieć znaczenia. Nie jest tajemnicą, że niejednokrotnie lokatorzy posiadają w innych miejscowościach mieszkania, a nawet domy, które podnajmują. Taki lokal (Dom) można sprzedać i nabyć inną nieruchomość, a jeśli lokator nie chce lub nie może sprzedać lub zamienić to powinien udostępnić do wykorzystania gminie na tamtejszym terenie. Warunkiem również nie może być spełnienie warunków do lokalu zamiennego. Miliony ludzi w</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Przyjęcie, że lokal do którego najemcy przysługuje tytuł prawny może być położony w dowolnym miejscu, nawet odległym od miejsca położenia lokalu objętego wypowiedzeniem oznaczałoby konieczność wprowadzenia poważnych zmian w życiu najemcy i pozostałych współmieszkańców (np. zmiana miejsca zatrudnienia, zmiana przedszkola, szkoły itd.).</p>	

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

		tym kraju zaspokajają swoje potrzeby mieszkaniowe w lokalach nie spełniających wymogów lokalu zamiennego, a np. lokator z 4-osobową rodziną będący właścicielem 5 kawalerek w całym kraju będzie sobie dobierał lokum, bo żaden z tych lokali nie spełni wymogów lokalu zamiennego albo będzie za daleko.	
51.	Art. 2 pkt 10 projektu ustawy (art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów...)		
Ogólnopolska Izba Gospodarki Nieruchomościami	Właściciel lokalu (gmina) w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu powinien wskazać ofertę najmu lokalu socjalnego.	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p><u>Przyznanie prawa do najmu socjalnego lokalu związane jest z obligatoryjnym wstrzymaniem egzekucji do czasu zaoferowania przez gminę takiego lokalu.</u> Zgodnie z art. 14 ust. 6 ustawy, orzekając o uprawnieniu do najmu lokalu socjalnego, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia najmu socjalnego lokalu.</p> <p>Ponadto należy mieć na uwadze, że obecnie wielkość zasobu mieszkaniowego oraz potrzeby w tym zakresie (liczba osób z orzeczonym uprawnieniem do lokalu socjalnego czy też ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego ze względu na szczególnie ciężką sytuację) nie pozostają bez wpływu na możliwość realizacji przez gminy nałożonego na nie prawem obowiązku zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty, w tym zapewniania lokali socjalnych. Gminy nie dysponują wystarczającymi zasobami mieszkaniowymi, co oznacza, że eksmisja do lokalu socjalnego jest wstrzymywana aż do momentu zwolnienia się odpowiedniego lokalu.</p>	
Polska Unia Właścicieli Nieruchomości	Należy wskazać nieprzekraczalny termin w którym gmina ma obowiązek złożyć ofertę najmu lokalu socjalnego.	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Vide komentarz jak do uwagi powyżej.</p> <p>Jednocześnie należy zgodzić się, że regulacja ta może powodować naruszenia prawa właściciela, jeżeli lokal socjalny nie zostanie dostarczony osobie eksmitowanej</p>	

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

			w rozsądnym czasie. Długotrwałość braku lokalu socjalnego dla osoby eksmitowanej może stanowić nadmierny ciężar dla właściciela, który ustawodawca postarał się jednak zrównoważyć art. 18 ustawy, a mianowicie przyznając możliwość ubiegania się o roszczenie odszkodowawcze od gminy odpowiedzialnej za niedostarczenie lokalu socjalnego.
52.	Art. 2 pkt 10 lit. a projektu ustawy (art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów...)		
Caritas Polska	Zastosowano nieprecyzyjne określenie „ich sytuacja materialna pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie”. Należałoby uściślić przesłanki, progi dochodowe, rodzaj dokumentów pozwalających na weryfikację tej sytuacji materialnej etc.		<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Projektowany art. 14 ust. 4 stanowi, że sąd nie musi orzekać o przysługującym eksmitowanemu lokatorowi uprawnieniu do najmu socjalnego lokalu zawsze w sytuacji gdy ten ma możliwość zamieszkania w innym lokalu niż dotychczas używany lub gdy jego sytuacja materialna pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.</p> <p>Tym samym to sąd obciążony jest obowiązkiem dociekania prawdy materialnej tj. dokładnego wyjaśnienia i zbadania sytuacji majątkowej lokatora.</p>
Toruńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.	Pozostawienie obligatoryjnego przyznawania przez sąd uprawnienia do najmu socjalnego dla osób bezrobotnych, z praktyki wynika że osoba bezrobotna pracuje na czarno. W przepisie art. 14 brak jest regulacji prawnych, które były by zmuszone do udowodnić swojej trudnej sytuacji życiowej, zdrowotnej, finansowej.		<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Na skutek analizy uwag zgłoszonych do projektu UD66 resort wycofał się z proponowanego w nim uchylecia katalogu osób, w stosunku do których sąd ma obowiązek orzec o uprawnieniu do lokalu socjalnego.</p> <p>Jednak zgodnie z kierunkiem zaproponowanym w ramach poprzednich konsultacji społecznych i uzgodnień międzyresortowych projektu w art. 14 ust. 4 dodano podstawę materialnoprawną dla sądów do orzekania o braku prawa do najmu socjalnego lokalu nie tylko w sytuacji, gdy osoby wymienione w art. 14 ust. 4 ustawy mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany (jak ma to miejsce obecnie), ale także wtedy, gdy ich sytuacja materialna pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we</p>

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

			<p>własnym zakresie.</p> <p>Tym samym sąd obciążony jest obowiązkiem dociekania prawdy materialnej tj. dokładnego wyjaśnienia i zbadania sytuacji życiowej, zdrowotnej i majątkowej lokatora.</p>
	<p align="center">Komitet Obrony Praw Lokatorów</p>	<p>1. Zmiana definicji osoby niepełnosprawnej jest niepotrzebnie ograniczająca. Aktualne odwołanie do ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej zawiera inną definicję niepełnosprawności, niż proponowane odwołanie do ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych. Aktualny zapis: „oznacza to stan fizyczny, psychiczny lub umysłowy, powodujący trwałe lub okresowe utrudnienie, ograniczenie bądź uniemożliwienie samodzielnej egzystencji” jest bardziej adekwatny, niż proponowany: „oznacza to trwałą lub okresową niezdolność do wypełniania ról społecznych z powodu stałego lub długotrwałego naruszenia sprawności organizmu, w szczególności powodującą niezdolność do pracy”. Definicja niepełnosprawności uprawniająca do najmu lokalu socjalnego nie powinna być powiązana w szczególności z niezdolnością do pracy, a przede wszystkim z niezdolnością do samodzielnej egzystencji.</p> <p>2. Brak sprecyzowania, co dokładnie oznacza możliwość zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie. Wprowadzenie zapisu w tej formie pozostawia zbyt wielką dowolność interpretacyjną i nie określa, jaki poziom dochodów lub majątku pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie. Należy podkreślić, że proponowane zmiany w ustawie nie rozwiązują jednego z głównych problemów społecznych, tj. istnienia bardzo dużej grupy osób, które zarabiają</p>	<p>1. Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Jak wskazano w uzasadnieniu przywołuje się definicję osoby niepełnosprawnej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2016 r. poz. 2046), a nie jak dotychczas w art. 14 ust. 4 - w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414, z późn. zm.). Ustawa z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej utraciła moc obowiązującą. Natomiast obecnie obowiązująca ustawa z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2016 r. poz. 930, z późn. zm.) w tym zakresie odwołuje się do ustawy o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych.</p> <p>2. Uwaga nieuwzględniona. Sąd obciążony jest obowiązkiem dociekania prawdy materialnej tj. dokładnego wyjaśnienia i zbadania sytuacji majątkowej lokatora. Należy również podkreślić, że w nowelizacji ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych przewiduje się wprowadzenie nowego instrumentu finansowego wsparcia dla gmin i związków międzygminnych z przeznaczeniem na pokrycie części</p>

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

		<p>powyżej dopuszczalnego progu, a jednocześnie nie stać ich na wynajęcie mieszkania na wolnym rynku.</p>	<p>kosztów przedsięwzięcia realizowanego przez inny podmiot, którego celem jest tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem dla gospodarstw domowych o niższych dochodach - dofinansowanie w wysokości 20 % kosztów przedsięwzięcia. Celem wprowadzenia instrumentu jest poprawa dostępności mieszkań dla gospodarstw domowych nie aspirujących do własności mieszkaniowej z uwagi na niższe dochody i preferencje mieszkaniowe, w tym dla mniej zamożnych rodzin lub osób młodych, chcących dopiero założyć rodzinę (mieszkających z rodzicami albo zaspokajających potrzeby mieszkaniowe w trybie nie gwarantującym stabilności rodziny) oraz dla osób opuszczających lokale komunalne wskutek działań wynikających z reformy zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.</p>
53.	Art. 2 pkt 10 lit. b projektu ustawy (art. 14 ust. 6a ustawy o ochronie praw lokatorów...)		
<p>Toruńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o</p>	<p>Bardzo nietrafnym jest propozycja ust. 6a art. 14, która obliguje gminę w ofercie najmu socjalnego zamieszczenia informacji o zaskarżeniu prawidłowości tej oferty, w praktyce każda propozycja gminy, która będzie dotyczyła lokalu o obniżonym standardzie, będzie zaskarżana, co bardzo wydłuży proces realizacji wyroków eksmisyjnych. Pojawi się tu luka prawna, bo gmina wypłaca odszkodowanie właścicielowi za nie dostarczenie lokalu w ramach najmu socjalnego do czasu do czasu złożenia oferty, a między złożeniem tej oferty i wyprowadzeniem się osoby eksmitowanej może upłynąć dużo czasu.</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Należy zauważyć, że sądowa kontrola kwestii realizacji przez gminę obowiązku wskazania lokalu socjalnego przy zachowaniu cech przewidzianych w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy funkcjonuje już obecnie na gruncie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego. Zatem przepisy Kodeksu umożliwiają dłużnikowi zainicjowanie sądowej kontroli prawidłowości ofert najmu lokalu socjalnego i projektowany art. 14 ust. 6a nie wprowadza żadnego novum w tym zakresie. Art. 14 ust. 6a ustawy nakłada jedynie na gminę, która składa ofertę najmu socjalnego lokalu obowiązek pouczenia dłużnika o przysługujących już obecnie środkach prawnych.</p>	
<p>Komitet Obrony Praw Lokatorów</p>	<p>Po ust. 6a należy dodać ustęp 6b w brzmieniu: „Gmina jest zobowiązana dostarczyć tyle lokali, ile wynika ze struktury rodzinnej osób uprawnionych”.</p> <p>Eksmitowanie do jednego lokalu rozwiedzionych małżonków,</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Funkcją lokalu socjalnego jest eliminowanie możliwości przeprowadzania eksmisji na bruk, a w konsekwencji zapobieganie bezdomności. W sytuacji orzeczonej eksmisji</p>	

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

		<p>oddzielnych rodzin, czy też osób które dopuszczały się przemocy domowej jest niecelowe i służy jedynie utrwalaniu patologii społecznych.</p> <p>Zadania Gminy polegają również na zwalczaniu zjawisk patologicznych i nie jest racjonalne tworzenie warunków, które sprzyjają ich rozwojowi.</p>	<p>uzależnienie wstrzymania egzekucji od uzyskania lokalu socjalnego jest szczególnym środkiem ochrony, obciążającym w daleko idący sposób zarówno właściciela, jak i gminę, która za brak takiego lokalu zobowiązana jest do zapłaty przewidzianego w art. 18 ust. 5 ustawy, odszkodowania. W związku z powyższym prawo do lokalu socjalnego musi być wykładane restryktywnie.</p> <p>Ponadto należy mieć na uwadze, że wielkość zasobu mieszkaniowego oraz potrzeby w tym zakresie (liczba osób z orzeczonym uprawnieniem do lokalu socjalnego czy też ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego ze względu na szczególnie ciężką sytuację) nie pozostają bez wpływu na możliwość realizacji przez gminy nałożonego na nie prawem obowiązku zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty.</p> <p>Co istotne – nie można pominąć faktu, że obowiązek orzeczenia przez sąd o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego lub o braku takiego uprawnienia odnosi się wyłącznie do byłego lokatora czy też osób z nim stale w tym lokalu zamieszkujących, które swoje prawo do przebywania w lokalu wywodzą od lokatora. Ponadto ochrona przed eksmisją została wyłączona wobec osób, których eksmisję nakazano ze względu na znęcanie się nad rodziną. Zgodnie z art. 17 ustawy rozwiązania ochronne przewidziane w art. 14 (tj. przyznanie prawa do lokalu socjalnego) oraz w art. 16 (tj. zakaz wykonywania eksmisji w okresie od 1 listopada do 31 marca włącznie) nie mają zastosowania, gdy powodem opróżnienia lokalu jest stosowanie przemocy w rodzinie.</p>
54.	Art. 2 pkt 11 lit. b projektu ustawy (art. 17 ust. 1a ustawy o ochronie praw lokatorów...)		
<p>Urząd Miasta Stołecznego Warszawy Biuro Pomocy i Projektów</p>	<p>Na końcu przepisu art. 17 ust. 1a ustawy należy dodać: „a osoba spełnia przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały”. Dzięki takiemu doprecyzowaniu pomoc w postaci najmu socjalnego lokalu zostanie skierowana do</p>		<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Proponowane uszczegółowienie art. 17 ust. 1a ustawy wyłączyłoby możliwość orzeczenia przez sąd o uprawnieniu do najmu socjalnego lokalu np. wobec osoby obłożnie chorej</p>

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

	Spółecznych	osób, które spełniają kryteria do uzyskania takiej pomocy określone przez Radę Gminy. Analogicznie do rozwiązania stosowanego w art. 14 ust. 4 pkt 6 ww. ustawy	lub zajmującej się małoletnim dzieckiem, która nie spełnia przesłanek określonych przez radę gminy w drodze uchwały z uwagi na nieznacznie przekroczone kryterium dochodowe a jednocześnie jej sytuacja materialna nie pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie. Trudno więc zrozumieć, dlaczego osobom np. obłożnie chorym czy osobie zajmującej się małoletnim dzieckiem sąd, powołując się na zasady współżycia społecznego, nie miałby przyznawać uprawnień do najmu socjalnego lokalu. Sytuacja takiej osoby nie różni się od tych osób, którym co prawda tytuł prawny do zajmowania lokalu przysługiwał, ale stanowią jedną z grup podmiotów określonych w art. 14 ust. 4.
55.	Art. 2 pkt 12 lit. b projektu ustawy (art. 18 ust. 3a ustawy o ochronie praw lokatorów...)		
	Urząd Miasta Stołecznego Warszawy Biuro Pomocy i Projektów Społecznych	Przepis trudny do zastosowania i niekorzystny dla gmin, nakłada on na właściciela lokalu niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu miasta, obowiązek dokonania wyliczenia odszkodowania w wysokości czynszu za lokal objęty wyrokiem eksmisyjnym na poziomie stawki czynszu za lokal socjalny w zasobie gminnym, jednocześnie nakłada na gminę obowiązek pokrycia właścicielowi różnicy między wysokością odszkodowania a odszkodowaniem płaconym przez byłego lokatora. Oznacza to, że gmina będzie ponosić dodatkowe koszty (poza odszkodowaniem dla właściciela za niedostarczenie lokalu socjalnego), które nie zostaną jej w żaden sposób zrefundowane. Dotychczas gminy były zobowiązane wyłącznie do zapłaty odszkodowania na podstawie art. 18 ust. 5, który nie został uchylony w projekcie zmian.	Uwaga nieuwzględniona. Konieczność zmiany wysokości obowiązku odszkodowawczego dla byłego lokatora oczekującego na lokal socjalny, została szczegółowo przedstawiona w uzasadnieniu do projektu. Ponadto nie można zapominać o dopuszczalności dochodzenia przez gminę, która wypłaciła właścicielowi lokalu odszkodowanie na podstawie art. 18 ust. 5, roszczeń regresowych wobec byłych lokatorów. W wyroku z dnia 19 czerwca 2008 r. sygn. akt V CSK 31/08, Sąd Najwyższy stwierdził, że: „Ponieważ odpowiedzialność odszkodowawcza gminy za niedostarczenie lokalu socjalnego służy ochronie właściciela, a nie byłego lokatora uprawnionego do lokalu socjalnego, gminie, która zapłaciła właścicielowi odszkodowanie, przysługuje regres w stosunku do tego lokatora w granicach jego obowiązku określonego w art. 18 ust. 1 i 3 ustawy.” Zatem po wejściu w życie projektowanej zmiany do wysokości czynszu za lokal socjalny.

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

	<p>Polska Unia Właścicieli Nieruchomości</p>	<p>Osoby uprawnione do najmu socjalnego winny od uprawomocnienia się wyroku opłacać czynsz socjalny do gminy, a gmina winna właścicielowi opłacać odszkodowanie za lokal i świadczenia do czasu dostarczenia lokalu socjalnego.</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Nie znajduje uzasadnienia obarczanie całością odszkodowania za lokal w tej sytuacji gminy. Ponadto vide komentarz jak do uwagi powyżej.</p>
	<p>Toruńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o</p>	<p>W proponowanym art. 18 należy doprecyzować ust. 4 w ten sposób, by określić, iż odszkodowanie za niedostarczenie lokalu socjalnego gminy wpłacają na wniosek właściciela lokalu mieszkalnego objętego wyrokiem eksmisyjnym z uprawnieniem do lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego.</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Na wstępie należy uczynić zastrzeżenie, że opiniowany projekt nie przewiduje takiego oznaczenia redakcyjnego – wydaje się, że autorowi uwagi chodzi o projektowany art. 18 ust. 3a ustawy.</p> <p>Doprecyzowanie ust. 3a w proponowany sposób, tj. że <i>odszkodowanie za niedostarczenie lokalu socjalnego gminy wpłacają na wniosek właściciela lokalu mieszkalnego objętego wyrokiem eksmisyjnym z uprawnieniem do lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego</i> nie zostało przez Toruńskie TBS poparte uzasadnieniem. Niemniej jednak nie wydaje się ono uzasadnione z uwagi na fakt, że obowiązek gminy zapłaty odszkodowania powstaje z chwilą, gdy staje się wykonalne orzeczenie o opróżnieniu lokalu, bo wtedy również powstaje obowiązek gminy do dostarczenia lokalu socjalnego (po nowelizacji najmu socjalnego lokalu).</p>
	<p>Komitet Obrony Praw Lokatorów</p>	<p>W ust. 3a zwrot „najmu lokalu socjalnego” należy zastąpić zwrotem „najmu lokalu socjalnego lub mieszkalnego” we wszystkich miejscach, gdzie występuje.</p> <p>Należy dodać ust. 3b w brzmieniu: „Nie są dopuszczalne roszczenia regresowe Gminy wobec lokatora.”</p> <p>Zgadzamy się z argumentacją przytoczoną w Uzasadnieniu. Winę za niedostarczenie lokalu socjalnego uprawnionym lokatorom ponosi wyłącznie Gmina i to ona powinna ponosić wszelkie koszty związane ze swoimi zaniechaniami w tym zakresie.</p> <p>Projektowany przepis nie wyłącza jednak możliwości</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>W powołanym wyroku z dnia 19 czerwca 2008 r. sygn. akt V CSK 31/08, Sąd Najwyższy stwierdził, że: „Ponieważ odpowiedzialność odszkodowawcza gminy za niedostarczenie lokalu socjalnego służy ochronie właściciela, a nie byłego lokatora uprawnionego do lokalu socjalnego, gminie, która zapłaciła właścicielowi odszkodowanie, przysługuje regres w stosunku do tego lokatora w granicach jego obowiązku określonego w art. 18 ust. 1 i 3 ustawy.” Zatem po wejściu w życie projektowanej zmiany do wysokości czynszu za lokal socjalny.</p>

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

		<p>występowania przez gminę do lokatora z roszczeniem regresowym. W aktualnym stanie prawnym możliwość wystąpienia z takim roszczeniem została potwierdzona w orzecznictwie Sądu Najwyższego (zob. wyrok SN z dnia 19 czerwca 2008 r. o sygn. akt V CSK 31/2008), w związku z czym zasadne jest uzupełnienie przepisu o regulację wyłączającą możliwość dochodzenia roszczenia regresowego przez gminę wobec lokatora zajmującego lokal bez tytułu prawnego bądź co najmniej określenie maksymalnej kwoty, określonej w wysokości wielokrotności miesięcznego odszkodowania, którą gmina może dochodzić w drodze roszczenia regresowego.</p> <p>Zapis powinien zostać jednak rozszerzony również na osoby, pozostające bez tytułu prawnego w lokalach prywatnych, zmuszone do uiszczania odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokalu, w sytuacji, gdy spełniają kryteria przyznania lokalu od Gminy, jednak taki lokal nie został dostarczony. Również w tym przypadku, Gmina powinna pokrywać różnicę między czynszem w zasobie mieszkaniowym Gminy, a wysokością odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokalu.</p>	<p>Nie znajduje uzasadnienia rozszerzenie przepisu na osoby, które utraciły tytuł prawny do lokalu i wobec których sąd orzekł o braku uprawnienia do najmu socjalnego lokalu, a jednocześnie, które spełniają przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały do ubiegania się o lokal komunalny z zasobu gminy ponieważ w tym przypadku na gminie nie ciąży obowiązek zapewnienia takiego lokalu.</p>
56.	Art. 2 pkt 12 lit. c projektu ustawy (art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów...)		
	Polska Unia Właścicieli Nieruchomości	<p>Ust .5 powinien określać maksymalny termin przedstawienia oferty przez gminę</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>W odniesieniu do terminu przedstawienia oferty najmu socjalnego – vide komentarz do art. 2 pkt 10 projektu.</p>
57.	Art. 2 pkt 13 projektu ustawy (art. 18a i 18b ustawy o ochronie praw lokatorów...)		
	Stowarzyszenie Mieszkańców Osiedla Profesorskiego	<p>Propozycja dotyczy art. 2 pkt 13 projektu ustawy, który w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego dodaje nowe przepisy: art. 18a i art. 18b.</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Projektowane rozwiązanie polegające na wprowadzeniu w odniesieniu do lokali wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego rozwiązań szczególnych w stosunku</p>

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

	<p>Wnosimy, aby zdanie pierwsze w projektowanym art. 18a ust. 1 otrzymało następujące brzmienie:</p> <p>"W przypadku śmierci najemcy lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub innych jednostek samorządu terytorialnego stosunek najmu wygasa."</p> <p>Projekt ustawy ma na celu m.in. uzdrowienie i uregulowanie sytuacji zasobu mieszkaniowego stanowiącego własność komunalną.</p> <p>Proponowane w projekcie ustawy zniesienie możliwości wejścia w stosunek najmu z mocy prawa po zmarłym najemcy (art. 18a, art. 18b) rozciągnięto także na lokale należące do Skarbu Państwa, chociaż:</p> <p>1) w formularzu Oceny Skutków Regulacji (pkt 2 Podmioty, na które oddziałuje projekt) nie wymienia się lokali Skarbu Państwa ani najemców takich lokali czy osób oczekujących na najem mieszkania Skarbu Państwa;</p> <p>2) załącznik do Oceny Skutków Regulacji - Analiza Problemu - w szczególności odnosi się wyłącznie do lokali komunalnych;</p> <p>3) w projektowanym art. 18b ust. 3 mowa jest o kryteriach zawartych w uchwale rady gminy, o której mowa w art. 21 ust. 1 pkt 2, oraz w art. 21b ust. 3, a także 21b ust. 5-7. Z mocy projektowanego nowego brzmienia art. 20 ust. 4 przepisy art. 21 ust. 1 pkt 2 oraz art. 21b dotyczące mieszkaniowego zasobu gminy oraz praw i obowiązków organów gminy stosuje się odpowiednio do mieszkaniowego zasobu innych jednostek samorządu terytorialnego. Oznacza to, że w projekcie nie przewidziano podobnych rozwiązań dla lokali Skarbu Państwa.</p> <p>Powyższe spostrzeżenia potwierdzają tezę, że lokale Skarbu Państwa, których zasób na przestrzeni lat kształtował się w sposób odmienny niż zasób samorządowy, nie stanowią wspólnej kategorii z mieszkaniami samorządowymi, zarówno ze względów formalnych, jak też merytorycznych.</p> <p>Mieszkania Skarbu Państwa od początku podlegały</p>	<p>do przepisów ustawy - Kodeks cywilny dotyczących wstąpienia w najem po śmierci najemcy nie pozbawi osób uprawnionych prawa do lokalu mieszkalnego, ponieważ będzie im przysługiwało roszczenie o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego niezależnie od ich sytuacji materialnej. Roszczenie to przyznano tym samym osobom, które na mocy art. 691 Kodeksu cywilnego wstępowały w stosunek najmu z mocy prawa. W tym miejscu należy zaznaczyć, że obecnie obowiązujący art. 691 Kodeksu cywilnego nie obejmuje jako osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu dalszych zstępnych zmarłego najemcy (wnuków, prawnuków, itp.). Wskazane osoby mogą wstąpić w stosunek prawny najmu, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą do chwili jego śmierci oraz najemca był wobec nich zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych.</p> <p>Na podstawie projektowanych regulacji właścicielowi publicznego zasobu mieszkaniowego zostanie przyznane jedynie uprawnienie do badania sytuacji dochodowej osób, które pozostały w lokalu po śmierci dotychczasowego najemcy.</p>
--	---	--

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

		<p>odmiennym uregulowaniom prawnym (np. i mieszkania pracownicze, funkcyjne, zakładowe) i zachowały realnie swoją specyfiką. Generalnie, przepisy prawa dostrzegają specyfiką tego zasobu, o ile znajduje się on we władaniu szeregu instytucji x agencji państwowych. Pozostaje jednak zasób Skarbi Państwa, będący w bezpośredniej gestii właściciela, w tym zarządzany przez starostów. Sposób zarządzania i instytucja zarządzająca nie zmieniają jednak rzeczywistego charakteru i specyfiki zasobu. O zasobie mieszkaniowym Skarbu Państwa, pozostającym w gestii starostów można orzec jedynie, że jest to zasób niewielki. Z naszego rozpoznania, przeprowadzonego w trybie ustawy o dostąpię do informacji publicznej wynika, że może on stanowić ułamek promila całego zasobu objętego regulacjami projektowanej ustawy. Według danych uzyskanych z 4 dużych miast na prawach powiatu jest tam ok. 300 mieszkań tego typu (Łódź - 37, Kraków - 114, Gdańsk - 108, Poznań - 21; stan z czerwca 2012 r.). Osobny problem stanowi Warszawa, której władze nie potrafiły określić wielkości tego zasobu. Zasób ten jest zresztą bardzo słabe rozpoznany w skali całego Kraju, w przeciwieństwie do zasobu komunalnego, jednolitego w swym charakterze i sytuacji prawnej.</p> <p>Trzeba podkreślić, że lokale mieszkalne będąca własnością Skarbu Państwa były przyznawane lokatorom nie z myślą o ich okresowym użytkowaniu ze względu na czasowe trudną sytuacją materialną, lecz jako czynnik mający na celu związanie określonego pracownika z określonym pracodawcą. Przez wzgląd na otrzymane mieszkanie najemcy zdecydowali się zwiazać swoje zawodowe losy z określonym pracodawcą. Stowarzyszenie Mieszkańców Osiedla Profesorskiego reprezentuje interesy osób, które w takich właśnie okolicznościach związały swoje losy w głównej mierze z państwowymi uczelniami warszawskimi lub innymi państwowymi instytucjami zwiazanymi z nauką lub edukacją w latach 50-tych i następnych. Mieszkania osób, których interesy reprezentuje Stowarzyszenie, nadal należą do</p>	
--	--	---	--

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

		<p>Skarbu Państwa. W dniu wejścia w życie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa (Dz. U. z 2001 r. Nr 4, poz. 24, z późn. zm.), zajmowane przez nas lokale mieszkalne pozostawały w trwałym zarządzie państwowej jednostki organizacyjnej. Na mocy art. 10 tej ustawy najemcy w roku 2001 złożyli wnioski o wykup tych mieszkań, które to wnioski czekają na rozpatrzenie. Rozwiązania projektowanej ustawy niweczą całkowicie uprawnienia wynikające z wymienionej ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r.</p> <p>Od przeszło pół wieku mieszkamy wraz z drugim i trzecim pokoleniem naszych rodzin na Osiedlu "Przyjaźń" (Warszawa-Bemowo), w drewnianych domach po budowniczych Pałacu Kultury, przekazanych w 1955 r. w darze Ministerstwu Szkolnictwa Wyższego, do niedawna administrującemu Osiedlem, na mieszkania dla pracowników warszawskich uczelni i Polskiej Akademii Nauk. Były to lokale prymitywne, bez gazu i ciepłej wody, z piecami węglowymi. Przez dziesiątki lat z naszych marnych pensji pracowników naukowych łożyliśmy na niezbędną konserwację drewnianych budynków, na nieustające remonty, wymianą instalacji i na wyposażenie lokali w podstawowy sprzęt, np. zapewniający ciepłą wodą. To my, lokatorzy własnym wysiłkiem i nakładami finansowymi całej rodziny utrzymywaliśmy substancją tych domków, konserwując je, modernizując i przystosowując do przyzwoitego użytkowania, a pusty teren zamieniliśmy w zadbane ogrody i bogaty drzewostan. Płaciliśmy przy tym niemały i coraz wyższy czynsz. Dzieci emerytowanych rodziców inwestowały w remonty, tym samym rezygnując z szansy pozyskania innego lokalu w przekonaniu, że będą miały prawo do dalszego najmu i wykupu mieszkania. W ten sposób niejednokrotnie zmniejszały liczbą oczekujących na mieszkania z zasobów publicznych.</p>	
--	--	--	--

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

		<p>Według przepisów projektowanej ustawy, w razie śmierci głównego lokatora, jego współmałżonek i mieszkające z nim dzieci, często też wnuki, mogą zostać relegowane z lokalu, którego trwanie podtrzymywali latami wysiłkiem i nakładami całej rodziny. Przed laty władze wysunęły sugestie wykupu tych lokali, co spowodowało, że inwestowanie własnych środków w utrzymanie substancji miało jeszcze większe rozmiary i głębszy sens, tym bardziej, że właściciel (Skarb Państwa) wyrażał zgodą i akceptował plany przeróbek, przebudowy i ulepszania, a także powiększania substancji mieszkaniowej.</p> <p>Jesteśmy w posiadaniu wszelkich wymaganych prawom dokumentów, aby wykazać te okoliczności. Kilka lat temu wygaszony został trwały zarząd Ministerstwa Nauki i Szkolnictwa Wyższego i stosownie do art. 10 ust. 2a ww. ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. otworzyła się oczekiwana przez wiele lat droga do rychłego nabycia zajmowanych lokali.</p> <p>Przymusowe wysiedlanie rodzin z tych lokali byłoby aktem najwyższej niesprawiedliwości. Nie ma wśród nas bogaczy, a nawet ludzi zamożnych. Projektowana ustawa niweczy wszelkie nasze prawa. Zawisła nad nami groźba niewyobrażalnej krzywdy wyrządzanej przez demokratyczne państwo.</p>	
	<p align="center">Komitet Obrony Praw Lokatorów</p>	<p>Zapis jest niezasadny. Nie ma przyczyn, by ograniczać stosowanie zapisu art. 691 KC.</p> <p>Ograniczenie ogólnych zasad zastosowania art. 691 kodeksu cywilnego wprowadza nieuzasadnione ograniczenie uprawnień lokatorskich. W sytuacji, gdy kryteria dochodowe nie są ustalone na realistycznym poziomie (i niniejszy projekt Ustawy tego w żaden sposób nie reguluje), proponowany przepis nie powinien być wprowadzany.</p> <p>Wprowadzenie zapisu, że osobom pozostającym po śmierci głównego najemcy może być proponowany inny lokal wprowadza element niepewności i dodatkowego stresu dla</p>	<p>Uwaga częściowo uwzględniona.</p> <p>Vide komentarz do uwagi powyżej.</p> <p>W art. 18b ustawy nastąpi korekta wyłączająca możliwość zaferowania najmu innego lokalu spełniającego wymogi dla lokalu zamiennego.</p>

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

		<p>lokatorów, którzy mogli zamieszkiwać dany lokal przez całe życie i utracili osobę bliską. Jednak lokatorzy, którzy chcą starać się o inny lokal powinni mieć taką możliwość.</p> <p>Projektowana regulacja daje Gminom dowolność w rozstrzygnięciu o tym, czy osobie zamieszkującej z najemcą można zaoferować lokal zamienny. W ten sposób ustawa nie chroni praw osób, które np. ze względu na swoją niepełnosprawność nie powinny w ogóle zmieniać lokalu. Ustawa powinna wskazywać sytuacje, w których wskazanie przez Gminę lokalu zamiennego jest niedopuszczalne.</p>	
	Komisja Krajowa NSZZ „Solidarność”	<p>Opisany mechanizm nie zawiera minimalnego terminu jaki wynajmujący powinien dać osobom uprawnionym do zawarcia umowy najmu na podjęcie decyzji o przyjęciu lub odrzuceniu oferty wynajmującego. Oznacza to, iż w praktyce termin ten mógłby wynosić również jeden dzień. Ustalenie minimalnego ustawowego terminu na opowiedzenie się za przyjęciem lub odrzuceniem oferty wynajmującego jest konieczne w sytuacji, gdy projekt ustawy dopuszcza by ofertą mógł być objęty również inny lokal niż dotychczas zajmowany przez osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu.</p>	<p>Uwaga kierunkowo uwzględniona.</p> <p>W art. 18b ustawy nastąpi korekta wyłączająca możliwość zaoferowania najmu innego lokalu spełniającego wymogi dla lokalu zamiennego.</p>
58.	Art. 2 pkt 13 projektu ustawy (art. 18b ust. 2 i 3 ustawy o ochronie praw lokatorów...)		
	Caritas Polska	<p>Wyłączenie zasady stosowania art. 691 Kodeksu cywilnego przewidującego wstąpienie ex lege w miejsce dotychczasowego najemcy i wprowadzenie nowej zasady, że należy złożyć w terminie 3 miesięcy stosowne oświadczenie woli pod rygorem wygaśnięcia roszczenia jest niekorzystne dla najemców i w wielu przypadkach może doprowadzić do utraty tytułu prawnego do lokalu przez osoby najuboższe i niedołażne, dzieci które nie posiadają odpowiedniej znajomości prawa. Ponadto projekt ustawy zakłada w takim przypadku możliwość zmiany lokalu przez wynajmującego co może mieć istotny wpływ na życie rodzinne, w szczególności na rozwój dzieci.</p>	<p>Uwaga częściowo uwzględniona.</p> <p>Wydaje się, że autorowi uwagi chodzi o wprowadzenie w art. 18b ust 2 zapisu zobowiązującego wynajmującego do poinformowania osób zamieszkujących o terminie złożenia oświadczenia woli. Jednak nie można podzielić przedstawionej argumentacji, ponieważ nikt nie może szukać usprawiedliwienia w nieznajomości prawa.</p> <p>W art. 18b ustawy nastąpi korekta wyłączająca możliwość zaoferowania najmu innego lokalu spełniającego wymogi dla lokalu zamiennego.</p>

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

	<p>Polska Unia Lokatorów</p>	<p>Proponujemy w art. 18b ust 2 i 3, art. 21a ust. 1, art. 21b ust. 2 i 3 zastąpienie deklaracji wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego z ostatnich 3 miesięcy przez deklarację o wysokości dochodów w okresie roku poprzedzającego dzień złożenia deklaracji. Dochód z 12 miesięcy znacznie mniej zależy od chwilowej sytuacji materialnej składającego deklarację, uwalnia od problemów jakie mogłyby dotknąć osoby pracujące sezonowo oraz daje możliwość zweryfikowania deklaracji z rocznym zeznaniem podatkowym.</p> <p>Proponujemy w art. 18b ust. 2 wydłużenie 3 miesięcznego okresu, w jakim lokator składa deklarację oraz oświadczenie woli zawarcia umowy najmu lokalu po śmierci najemcy do 6 miesięcy. W dotychczasowej interpretacji nowy lokator nabywał uprawnienie do lokalu z chwilą śmierci najemcy i krótki okres na złożenie deklaracji mógłby pozbawić grupę osób nieświadomych zmiany obowiązującego prawa możliwości wejścia w umowę najmu tego samego lokalu. Ewentualnie można rozdzielić termin na złożenie oświadczenia woli i na złożenie deklaracji o dochodach i tylko ten drugi termin wydłużyć do 6 miesięcy. W tym samym artykule proponujemy nałożyć na wynajmującego obowiązek złożenia zawiadomienia lokatora o prawie złożenia oświadczenia woli w kwestii wynajmu po śmierci najemcy. Trzymiesięczny okres na złożenie oświadczenia woli zawarcia umowy najmu lokalu po śmierci najemcy powinien biec od daty otrzymania przez lokatora powyższego zawiadomienia.</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Stosowanie okresu 3 miesięcy przy ocenie dochodów najemców jest uzasadnione koniecznością dokonania oceny sytuacji materialnej najemcy na podstawie aktualnych informacji. Przyjęcie dłuższego okresu, np. jak w propozycji 12-miesięcznego, skutkowałoby koniecznością oceny sytuacji materialnej najemców na podstawie informacji w pewnym stopniu historycznych, nie uwzględniających np. zmian w dochodach najemcy, które mogłyby nastąpić w ostatnich miesiącach. Należy też wskazać, że po podwyżce czynszu najemca może wystąpić z wnioskiem o ponowną ocenę sytuacji materialnej i zmianę na tej podstawie stawki czynszu (w wyniku zgłoszonych uwag w projekcie na dalszym etapie prac legislacyjnych nastąpi korekta – z takim wnioskiem będzie można wystąpić już po 6 miesiącach od ostatniej podwyżki, a nie 12 miesięcy – jak proponowano pierwotnie).</p> <p>W opinii projektodawcy termin 3 miesięcy na wyrażenie woli o zawarciu umowy najmu jest terminem wystarczającym. Ponadto nie można podzielić przedstawionej argumentacji, w odniesieniu do wprowadzenia zapisu zobowiązującego wynajmującego do zawiadomienia lokatora o prawie złożenia oświadczenia woli w kwestii wynajmu po śmierci najemcy ponieważ nikt nie może szukać usprawiedliwienia w nieznanomości prawa.</p>
59.	<p>Art. 2 pkt 13 projektu ustawy (art. 18b ust. 3 i 4 ustawy o ochronie praw lokatorów...)</p>		
	<p>Polska Unia Właścicieli Nieruchomości</p>	<p>Ponownie bezpodstawnie brnie się w nadwyżki dochodowe. Albo są ustalone w uchwale kryteria gminne, albo wynajmuje się lokale gminne komu popadnie.</p> <p>p.4 np. skutkować będzie obowiązkiem wynajęcia przez gminę większego lokalu niż dotychczas zajmowany</p>	<p>Uwaga częściowo uwzględniona.</p> <p>Projektowana modyfikacja art. 691 Kodeksu cywilnego polega na przyznaniu właścicielowi publicznemu możliwości badania sytuacji dochodowej osób uprawnionych do zawarcia umowy do po śmierci dotychczasowego najemcy i</p>

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

			<p>odpowiedniego podnoszenia czynszu.</p> <p>W art. 18b ustawy nastąpi korekta wyłączająca możliwość zaoferowania najmu innego lokalu spełniającego wymogi dla lokalu zamiennego.</p>
60.	Art. 2 pkt 13 projektu ustawy (art. 18b ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów...)		
	Komitet Obrony Praw Lokatorów	<p>Zapis dotyczący 6-miesięcznego terminu opuszczenia lokalu powinien zostać wykreślony.</p> <p>Pozostanie w lokalu w wypadku odmowy zawarcia umowy przez Gminę lub inną jednostkę samorządową stanowi zwykle bezumowne zajmowanie lokalu i podlega takiemu samemu reżimowi opróżnienia lokalu. Jedynym działaniem do którego uprawniona jest Gmina jest wytoczenie pozwu o eksmisję, zupełnie niezależnie od proponowanego zapisu, który jest zatem zbędny.</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Termin 6 miesięcy do opróżnienia lokalu pełni funkcję ochronną, ponieważ w przypadku braku dobrowolnego opuszczenia lokalu dopiero upływie tego terminu gmina może skierować sprawę na drogę postępowania sądowego.</p>
61.	Art. 2 pkt 14 lit a projektu ustawy (art. 20 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów...)		
	Komitet Obrony Praw Lokatorów	<p>Uchylenie Art. 20 ust. 2 jest niezasadne.</p> <p>Należy zachować zasadę wynajmu lokalu na czas nieoznaczony w celu ochrony stałości najmu i stabilności centrum życiowego, co jest zasadą nadrzędną wobec płynności zasobów.</p> <p>Kwestia trwałości tytułu do lokalu wraz z ochroną przed nadmiernym czynszem oraz ochrona przed eksmisją stanowi element systemu ochrony praw lokatorów. Elementy te uzupełniają się nawzajem. Wyeliminowanie z tego systemu jednego elementu w postaci trwałości stosunku najmu spowoduje, iż ochrona ta będzie iluzoryczna.</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Zmiana jest konsekwencją wprowadzenia obowiązku zawierania umów najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub innych jednostek samorządu terytorialnego wyłącznie na czas oznaczony</p> <p>Vide komentarz jak do art. 2 pkt 4 lit. a projektu.</p>
62.	Art. 2 pkt 15 lit. a tiret 3 projektu ustawy (art. 21 ust. 2 pkt 8 lit. c ustawy o ochronie praw lokatorów...)		
	Polski Związek Firm Deweloperskich	<p>Proponujemy zmniejszenie maksymalnej powierzchni mieszkania przypadającej na osobę. Zaproponowana przez</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Przepis nakłada na radę gminy obowiązek do określenia w</p>

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

		<p>ustawodawcę norma może prowadzić do sytuacji, w której, dla przykładu, 4-osobowa rodzina, będąca odbiorcą szeroko rozumianej pomocy w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, która jest jednym z funkcji ustawy, może zajmować mieszkanie o powierzchni aż 125 m², co znacznie przewyższa standardy życia części społeczeństwa zaspokajającej swoje potrzeby mieszkaniowe bez wykorzystania zasobu powstającego przy finansowym wsparciu, o którym mowa w Projekcie. Uważamy, że zaproponowane rozwiązanie jest wysoce nieadekwatne do celu, jaki powinno realizować.</p>	<p>uchwale w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy normy powierzchni użytkowej lokalu w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego, której przekroczenie będzie uprawniało gminę do wypowiedzenia umowy najmu, Jednocześnie zastrzega się, że norma ta nie będzie mogła przekraczać wskazanej w ustawie górnej granicy, tj. 50 m² – dla jednej osoby, a dla każdej kolejnej – 25 m². Oznacza to, że gmina będzie mogła – w zależności od potrzeb i sytuacji mieszkaniowej w gminie - ustalić normy powierzchni na niższym poziomie.</p>
	Business Centre Club	<p>ZP BCC negatywnie odnosi się jednak do zaproponowanej zmiany w ustawie o ochronie praw lokatorów...na mocy której norma powierzchni lokalu w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego nie będzie mogła przekroczyć 50m2 - dla jednej osoby oraz 25m2 - dla każdej kolejnej osoby. Wydaje się, że z punktu widzenia celu ustawy - wsparcia osób najbardziej potrzebujących w uzyskaniu przez nich lokum, powyższe kryteria są zawyżone. Przy rodzinach wielodzietnych, zastosowanie proponowanej normy może okazać się nieracjonalne.</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona. Vide komentarz jak do uwagi powyżej.</p>
	Polska Unia Właścicieli Nieruchomości	<p>Określenie norm 50m/kw dla 1 osoby i 25m/kw – dla kolejnej jest nie do przyjęcia. To są lokale komunalne (!) na utrzymanie, których składają się wszyscy podatnicy, a nie prywatne apartamenty. Podstawowe normy powierzchni przyjęte dla dodatków mieszkaniowych są aż nadto wystarczające.</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona. Vide komentarz jak do uwagi powyżej.</p>
	Komitet Obrony Praw Lokatorów	<p>W Art. 21 ust. 2 pkt 8c powinno wprowadzić się zapis: „określenie normy powierzchni użytkowej lokalu w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego, przy czym norma powinna zawierać się między: - 20 m2 a 50m2 dla jednej osoby,</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona. Zmiana związana jest z projektowanym w art. 21 ust. 4a ustawy wprowadzeniem możliwości rozwiązania umowy najmu lokalu z jednoczesnym zaoferowaniem lokalu zamiennego w sytuacji, gdy lokal zajmowany ma</p>

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

		<p>- 10 m² a 25m² dla każdej kolejnej osoby”.</p> <p>Brak dolnej granicy metrażowej, powoduje, że Gminy będą mieć praktyczną dowolność w zaniżaniu norm metrażowych i żadna dolna granica nie będzie praktycznie istnieć, co umożliwi wskazywanie lokali nie nadających się do stałego pobytu ludzi i urągających godności osoby ludzkiej.</p>	<p>nieproporcjonalnie dużą powierzchnię w stosunku do liczby zamieszkujących. W związku z powyższym na radę gminy nakłada się obowiązek do określenia w uchwale w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy normy powierzchni użytkowej lokalu w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego, której przekroczenie będzie uprawniało gminę do wypowiedzenia umowy najmu, Jednocześnie zastrzega się, że norma ta nie będzie mogła przekraczać wskazanej w ustawie górnej granicy, tj. 50 m² – dla jednej osoby, a dla każdej kolejnej – 25 m². Ponadto co należy podkreślić, że skuteczność wypowiedzenia umowy z tej przyczyny uzależniona będzie od jednoczesnego z samym wypowiedzeniem przedstawienia pisemnej oferty zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego, tj. minimalne wymogi lokalu objętego ofertą wyznaczał będzie art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy. Zgodnie z tym przepisem musi to być lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego - 20 m² tej powierzchni.</p>
63.	Art. 2 pkt 15 lit. b projektu ustawy (art. 21 ust. 2a ustawy o ochronie praw lokatorów...)		
Komitet Obrony Praw Lokatorów	<p>Zapis jest niezasadny.</p> <p>Proponowany zapis wprowadza ryzyko wysiedlania lokatorów poza ich miejsce zamieszkania, umożliwiając gminie uchwalenie dowolnej odległości do miejscowości „pobliskiej”. Może to spowodować zaburzenie prawidłowo funkcjonujących więzów rodzinnych, nierównomierne nasycenie publicznymi zasobami mieszkaniowymi i</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Vide komentarz jak do art. 2 pkt 1 lit. b projektu.</p>	

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

		<p>gettoizację mniej zamożnych mieszkańców, powodując tym samym rozliczne patologie społeczne.</p> <p>Wystąpić może (i rzeczywiście występuje, – zob. wyroki w sprawach z zastosowaniem art. 11 ust. 10 UOPL) również niepożądana sytuacja, gdy działka rekreacyjna w innej miejscowości, z dala od centrum życiowego, będzie powodem do odmowy przyznania lokalu.</p>	
64.	Art. 2 pkt 15 lit. c tiret 1 projektu ustawy (art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów...)		
	Komitet Obrony Praw Lokatorów	<p>Zapis powinien zawierać zwrot „najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony”.</p> <p>Należy zrezygnować z zapisu o zawieraniu umowy najmu lokalu na czas oznaczony i zachować zapis, że najem powinien być zawierany na czas nieoznaczony.</p> <p>Patrz uwagi do art. 2 pkt 4 lit. a projektu.</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Zmiana jest konsekwencją wprowadzenia obowiązku zawierania umów najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub innych jednostek samorządu terytorialnego wyłącznie na czas oznaczony</p> <p>Vide komentarz jak do art. 2 pkt 4 lit. a projektu.</p>
65.	Art. 2 pkt 15 lit. c tiret 4 projektu ustawy (art. 21 ust. 3 pkt 6a ustawy o ochronie praw lokatorów ...)		
	Urząd Miasta Stołecznego Warszawy Biuro Pomocy i Projektów Społecznych	<p>W art. 21 ust. 3 pkt 6a ustawy proponuje się uszczegółowienie o zapis dotyczący „rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności”.</p>	<p>Uwaga uwzględniona.</p> <p>Proponowane uszczegółowienie art. 21 ust. 3 pkt 6a ustawy o zapis dotyczący „rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności” wydaje się uzasadnione chociażby z uwagi na fakt, że nie wszystkie rodzaje niepełnosprawności wymagają dostosowania np. przestrzeni lokalowej do danej niepełnosprawności.</p>
	Komitet Obrony Praw Lokatorów	<p>Niezasadne jest pozostawianie Gminom decyzji o określeniu kryteriów, jakie powinny spełniać lokale przeznaczone dla osób niepełnosprawnych.</p> <p>Potrzeby osób niepełnosprawnych są przedmiotem międzynarodowych uregulowań, takich jak zasady uniwersalnego projektowania w rozumieniu art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 1169),</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Jak słusznie zauważono <i>potrzeby osób niepełnosprawnych są przedmiotem międzynarodowych uregulowań, takich jak zasady uniwersalnego projektowania w rozumieniu art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., które mają odzwierciedlenie w obowiązujących na terenie RP aktach</i></p>

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

		<p>które mają odzwierciedlenie w obowiązujących na terenie RP aktach prawnych (np. Art. 3 ust. 2 pkt 3 Ustawy o rewitalizacji). Racjonalnym byłoby wprowadzenie harmonijnych przepisów współbrzmiących z zaleceniami międzynarodowych organizacji. Potrzeby osób niepełnosprawnych nie są uzależnione od ich miejsca zamieszkania. Jest zatem możliwe i wskazane ustalenie jednolitych standardów na poziomie krajowym.</p>	<p><i>prawnych (np. w art. 3 ust. 2 pkt 3 ustawy o rewitalizacji).</i></p> <p>Ponadto zgodnie z art. 5 ust.1 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, każdy obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając niezbędne warunki do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich. Warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki oraz związane z nimi urządzenia - także pod kątem ich dostępności dla osób niepełnosprawnych szczegółowo określa rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.</p> <p>Niemniej jednak zgodnie z § 2 ww. rozporządzenia, przepisy mają zastosowanie przy projektowaniu, budowie i przebudowie oraz przy zmianie sposobu użytkowania budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych spełniających funkcje użytkowe budynków, a także do związanych z nimi urządzeń budowlanych.</p> <p>Natomiast gminy dysponują nie tylko nowym zasobem ale również starym budowanym przed wejściem w życie rozporządzenia, czyli przed dniem 16 grudnia 2002 r., a zgodnie § 330 przepisów rozporządzenia nie stosuje się, z zastrzeżeniem § 2 ust. 1 i § 207 ust. 2, jeżeli przed dniem wejścia w życie rozporządzenia:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) został złożony wniosek o pozwolenie na budowę lub odrębny wniosek o zatwierdzenie projektu budowlanego i wnioski te zostały opracowane na podstawie dotychczasowych przepisów, 2) zostało dokonane zgłoszenie budowy lub wykonania robót budowlanych w przypadku, gdy nie jest
--	--	---	---

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

			<p>wymagane uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę.</p> <p>W związku z powyższym zachodzi potrzeba nałożenia na gminy obowiązku wskazywania dla osób niepełnosprawnych lokali dostosowanych do ich potrzeb wynikających z niepełnosprawności.</p>
66.	Art. 2 pkt 15 lit. d projektu ustawy (art. 21 ust. 4a i 4b ustawy o ochronie praw lokatorów ...)		
	<p>Komitet Obrony Praw Lokatorów</p>	<p>Zapis pozostawia zbyt dużą dowolność Gminom i może być nadużywany.</p> <p>W połączeniu z wyeliminowaniem z Ustawy o ochronie praw lokatorów minimalnych wymogów metrażowych dotyczących lokali zasobu mieszkaniowego, wprowadzenie zapisu może powodować zaniżanie standardów lokali przez Gminy i zmuszanie lokatorów do przeprowadzenia się do lokali nie spełniających wymogów stałego pobytu osób i urągających godności osoby ludzkiej.</p> <p>Brzmienie projektowanych przepisów sugeruje, że projektodawca nie wziął pod uwagę, że gmina w uchwale może, zgodnie z projektowanym brzmieniem art. 1 ust. 2 pkt 8c UOPL ustalić normę powierzchni użytkowej w wysokości w istotny sposób mniejszej niż maksymalny pułap wskazany w art. 21 ust. 2 pkt 8c UOPL.</p> <p>Gdyby, przykładowo, gmina ustaliła w uchwale, że norma powierzchni użytkowej nie powinna przekraczać 10 m² na osobę, projektowany art. 21 ust. 4a i 4b UOPL dałby podstawę do masowego wypowiedzania zawartych wcześniej umów najmu. Należy podkreślić, że w skład zasobu mieszkaniowego gmin wchodzi wiele lokali, które nie były projektowane jako lokale wykorzystywane do realizowania polityki mieszkaniowej gminy, w związku z czym sytuacje, w których wynajmowane są lokale o dużych metrażach, występują stosunkowo często. Biorąc to pod uwagę, projektowany przepis nie uwzględnia specyfiki zasobu</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Vide komentarz jak do art. 2 pkt 15 lit. a projektu.</p>

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

		<p>mieszkaniowego, którym dysponują gminy.</p> <p>Projektowany przepis powinien zostać usunięty z projektu, bądź przynajmniej zmodyfikowany poprzez ustalenie minimalnego pułapu powierzchni użytkowej, od którego proponowana regulacja mogłaby być stosowana. Kryterium to powinno mieścić się w przedziale 20m² - 50m² dla jednej osoby i 10m² - 25m² dla każdej kolejnej osoby – w przeciwnym wypadku w mogłoby dojść do rażących dysproporcji między sytuacją prawną lokatorów zamieszkujących na terenie różnych gmin, uzależniając ich status od kryteriów powierzchni użytkowej przyjętych w uchwale danej gminy (które mogą się znacznie różnić względem siebie).</p>	
	<p>Komisja Krajowa NSZZ „Solidarność”</p>	<p>W projekcie brak jest rozwiązań chroniących osoby starsze i niedołążne w przypadku zajścia okoliczności, o których mowa w art. 21 ust 4a i 4b. W razie wypowiedzenia umowy najmu lub zaoferowania zawarcia umowy najmu lokalu innego niż dotychczas zajmowany, lokal objęty umową najmu nie powinien znajdować się w odległości większej, niż 1 km od dotychczas zajmowanego, chyba że najemca wyrazi zgodę na większą odległość. Osoby starsze lub niedołążne korzystają z najbliższych ośrodków pomocy lub ośrodków zdrowia. Przeniesienie się do innej części miasta dla takich osób, oprócz olbrzymiego stresu związanego z nowym otoczeniem może również oznaczać znaczne obniżenie standardu życia z uwagi na zwiększoną odległość od dotychczasowej opieki lekarskiej lub konieczność szukania nowej. W opinii Związku, osoby w wieku powyżej 75 lat, osoby niedołążne i osoby niepełnosprawne powinny zostać objęte dodatkową ochroną w przypadku oferowania im zawarcia umowy najmu innych lokali, niż dotychczas zajmowane.</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Przyjęcie tej propozycji mogłoby powodować zarzut dyskryminacji innych osób z tzw. „grupy osób wrażliwych społecznie”, tj. np. samotnych matek/ojców z małoletnimi dziećmi, kobiet w ciąży, które również korzystają z najbliższych ośrodków pomocy lub ośrodków zdrowia. Ponadto należy mieć na uwadze, że wielkość zasobu mieszkaniowego oraz potrzeby w tym zakresie nie pozostają bez wpływu na możliwość realizacji przez gminy nałożonego na nie prawem obowiązku zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej w tym dostarczania lokali zamiennych.</p>
67.	Art. 2 pkt 16 projektu ustawy (art. 21a ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów...)		

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

	<p>Helsińska Fundacja Praw Człowieka</p>	<p>Proponowana w art. 2 pkt. 16 zmiana nakłada na osoby ubiegające się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy obowiązek składania deklaracji o wysokości dochodów gospodarstwa domowego oraz oświadczenia o stanie majątkowym pod rygorem odpowiedzialności karnej, co oznacza, że nawiązanie najmu uzależnione będzie nie tylko od dochodów danej osoby, ale również od stanu majątkowego.</p> <p>Projektowana regulacja, w zakresie wzoru deklaracji o dochodach gospodarstwa domowego oraz wzoru oświadczenia majątkowego wnioskodawcy, odsyła do przepisów o dodatkach mieszkaniowych</p> <p>Takie rozwiązanie budzi wątpliwości. Na podstawie art. 7 ust. 15 ustawy o dodatkach mieszkaniowych, Minister Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej wydał rozporządzenie z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie sposobu przeprowadzania wywiadu środowiskowego, wzoru kwestionariusza wywiadu oraz oświadczenia o stanie majątkowym wnioskodawcy i innych członków gospodarstwa domowego, a także wzoru legitymacji pracownika upoważnionego do przeprowadzenia wywiadu.</p> <p>W zawartym w tym rozporządzeniu wzorze oświadczenia o stanie majątkowym uwzględniane są tylko informacje o posiadanym majątku. W oświadczeniu tym nie można wpisać w szczególności kosztów związanych z życiem, takich jak wydatki na ochronę zdrowia, rehabilitację osoby z niepełnosprawnością etc. Powoduje to, że tak sformułowane oświadczenie przedstawiałoby błędny obraz stanu majątkowego osoby biegającej się o lokal socjalny. Tytułem przykładu – pula środków finansowych pozostających w dyspozycji osoby osiągającej zarobki na poziomie minimum socjalnego, może osiągnąć poziom <i>de facto</i> minimum egzystencji, w sytuacji gdy osoba ta jest jednocześnie niepełnosprawna, czy obłożnie chora.</p> <p>Na gruncie przepisów o dodatkach mieszkaniowych problem</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Należy wyjaśnić, że wywiad środowiskowy przeprowadzany na podstawie przesłanki wynikającej z art. 7 ust. 3 ustawy o dodatkach mieszkaniowych ma za zadanie sprawdzenie - poza posiadanym stanem majątkowym - również uzyskiwanego dochodu przez gospodarstwo domowe (w rozumieniu art. 3 ust. 3 i 4 ustawy), w tym również uzyskiwanego z posiadanych dóbr materialnych. Biorąc pod uwagę fakt, że ustawa o dodatkach mieszkaniowych umożliwia otrzymanie tego świadczenia także przez osoby mogące uchodzić w opinii publicznej za majątne, np. właścicieli domów jednorodzinnych, czy lokali mieszkalnych stanowiących odrębne nieruchomości - mających często znaczną wartość - jeśli wykażą, że ich sytuacja dochodowa odpowiada kryteriom ustalonym w ustawie. Wywiad ten nie bada sytuacji życiowej tych osób, ale ma za zadanie ustalenie dysproporcji, która w rozumieniu art. 7 ust. 3 ustawy o dodatkach mieszkaniowych powinna być rażąca (dająca się łatwo stwierdzić, wyraźna, oczywista, niewątpliwa, bezsporna, bardzo duża).</p> <p>Każda sprawa dotycząca przyznania dodatku mieszkaniowego musi być traktowana indywidualnie z wzięciem pod uwagę okoliczności, które mogą rzutować na <u>sytuację dochodową</u> rodziny wnioskodawcy. Wydatki na rehabilitację czy ochronę zdrowia nie mają wpływu na przyznanie dodatku mieszkaniowego.</p> <p>Zaproponowane rozwiązania są zatem analogiczne do obowiązujących w systemie dodatków mieszkaniowych.</p>
--	---	---	---

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

		<p>ten został rozwiązany przez przeprowadzenie wywiadu środowiskowego, który uzupełnia informacje o stanie majątkowym osoby ubiegającej się o pomoc.</p> <p>Powyższą wątpliwość można rozstrzygnąć na dwa sposoby. Pierwszy – poprzez pełne odwołanie się do przepisów o dodatkach mieszkaniowych, tj. zarówno w zakresie oświadczenia o dochodach, jak i wywiadu środowiskowego. Drugi – poprzez zawarcie w nowelizacji ustawy delegacji ustawowej do wydania odrębnego oświadczenia o stanie majątkowym osoby ubiegającej się o pomoc, które to oświadczenie uwzględni sytuację rodzinną, zawodową i zdrowotną ubiegającego się o pomoc.</p>	
	Polska Unia Lokatorów	<p>Proponujemy w art. 21a ust. 1 zastąpienie deklaracji wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego z ostatnich 3 miesięcy przez deklarację o wysokości dochodów w okresie roku poprzedzającego dzień złożenia deklaracji. Dochód z 12 miesięcy znacznie mniej zależy od chwilowej sytuacji materialnej składającego deklarację, uwalnia od problemów jakie mogłyby dotknąć osoby pracujące sezonowo oraz daje możliwość zweryfikowania deklaracji z rocznym zeznaniem podatkowym.</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Stosowanie okresu 3 miesięcy przy ocenie dochodów najemców jest uzasadnione koniecznością dokonania oceny sytuacji materialnej najemcy na podstawie aktualnych informacji. Przyjęcie dłuższego okresu, np. jak w propozycji 12-miesięcznego, skutkowałoby koniecznością oceny sytuacji materialnej najemców na podstawie informacji w pewnym stopniu historycznych, nie uwzględniających np. zmian w dochodach najemcy, które mogłyby nastąpić w ostatnich miesiącach. Należy też wskazać, że po podwyżce czynszu najemca może wystąpić z wnioskiem o ponowną ocenę sytuacji materialnej i zmianę na tej podstawie stawki czynszu (w wyniku zgłoszonych uwag w projekcie na dalszym etapie prac legislacyjnych nastąpi korekta – z takim wnioskiem będzie można wystąpić już po 6 miesiącach od ostatniej podwyżki, a nie 12 miesięcy – jak proponowano pierwotnie).</p>
68.	Art. 2 pkt 16 projektu ustawy (art. 21a ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów...)		
	Komitet Obrony Praw Lokatorów	<p>Zapis proponowanego Art. 21a ust. 2 Ustawy o ochronie praw lokatorów powinien otrzymać brzmienie: „Na żądanie gminy najemca lub osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu na czas oznaczony i najmu</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Zasadniczym celem oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości jest skorzystanie przez gminę z</p>

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

		<p>socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz o zawarciu na następny okres tych umów ma obowiązek złożenia oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w centrum życiowym i spełniającego potrzeby mieszkaniowe i odpowiedniego dla struktury gospodarstwa domowego.”</p> <p>Lokal, o którym wspomina ustawa powinien faktycznie spełniać potrzeby mieszkaniowe i być odpowiedni do struktury gospodarstwa domowego. Brak faktycznej możliwości zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu lub odmienna lokalizacja centrum życiowego powinny zostać uwzględnione przez ustawodawcę ze względu na konieczność zapewnienia trwałości więzów rodzinnych i stabilności zatrudnienia członkom rodziny.</p>	<p>możliwości rozwiązania umowy najmu w sytuacji, gdy najemca posiada tytuł prawny do innego lokalu nie tylko w tej samej miejscowości, ale również w miejscowości pobliskiej (projektowany art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy, który w swojej treści zawiera sformułowanie „a lokator może używać tego lokalu, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego”.</p>
	Polska Unia Właścicieli Nieruchomości	<p>Najemca ma złożyć oświadczenie (art. 21 a 2), że nie posiada tytułu prawnego do żadnego (!) innego lokalu, a nie tylko w tej samej lub pobliskiej miejscowości, dotyczy także p.4 powyższego art. 21a.</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>W ocenie projektodawcy przepis art. 21a ust. 2 ustawy nakładający nie tylko na najemcę lokalu ale również na osobę ubiegającą się o zawarcie pierwszej lub kolejnej umowy - obowiązek do złożenia na żądanie gminy oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego w tej samej lub pobliskiej miejscowości w powiązaniu z art. 21a ust. 1 czyli z obowiązkiem złożenia deklaracji o wysokości dochodów oraz oświadczenia o stanie majątkowym będą wystarczające aby pozbawić pomocy mieszkaniowej osób mogących zaspokoić te potrzeby we własnym zakresie.</p>
69.	Art. 2 pkt 16 projektu ustawy (art. 21a ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów...)		
	Business Centre Club	<p>Podobnie, jedną z przesłanek odmowy przez gminę zawarcia umowy najmu oraz zawarcia tych umów na następny okres jest stwierdzenie "rażącej dysproporcji między niskimi dochodami wskazanymi w złożonej deklaracji a wykazanim w oświadczeniu majątkowym stanem majątkowym osoby ubiegającej się o najem. Jak wskazano wprost w</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona</p> <p>Nie sposób ustawowo ustalić wytycznych w zakresie oceny dysproporcji między deklarowanymi dochodami a stanem majątkowym. Taka ocena każdorazowo musi być dokonana przez organ odpowiednio do danego przypadku. Jak</p>

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

		uzasadnieniu do Projektu, ustawa nie zawiera definicji "rażącej dysproporcji", a rozstrzygnięcie gminy w tym zakresie będzie miało charakter uznaniowy. Brak jest jednak szczegółowego określenia, na jakiej podstawie będzie następowała ocena wystąpienia omawianej „rażącej dysproporcji” oraz jaka dysproporcja winna zostać oceniona w kategoriach „rażącej”. Powyższe z całą jednak pewnością nie wpłynie na jednolite stosowanie przepisów i nie zapewni wystarczającej ochrony lokatorom.	wskazano w uzasadnieniu do tego przepisu, pomocne może w tym celu być m.in. orzecznictwo sądów wydane na gruncie ustawy o dodatkach mieszkaniowych (w tej ustawie również występuje pojęcie „rażące dysproporcji”).
70.	Art. 2 pkt 16 projektu ustawy (art. 21b ustawy o ochronie praw lokatorów...)		
	Polska Unia Właścicieli Nieruchomości	W art. 21b 1 tylko 3-5 lat, art. 21b 3 i 4 w świetle wcześniejszych uwag nie powinien funkcjonować, art.21b 82 – są wystarczająco czytelne bez Sądu i obciążenia podatników.	Uwaga nieuwzględniona. W odniesieniu do projektowanego obowiązku zawierania umów czas oznaczony, nie krótszy niż 5 lat i nie dłuższy niż 10 lat - vide komentarz jak do art. 2 pkt 4 lit. a. Ponadto należy wyjaśnić, że przepisy art. 21b dotyczą weryfikacji dochodu w trakcie trwania zawartej na czas oznaczony umowy, co oznacza, że osoba uzyskująca w trakcie obowiązywania umowy najmu wyższe dochody musi liczyć się z koniecznością opłacania wyższego czynszu najmu – w wymiarze odpowiadającym stopniowi poprawy sytuacji materialnej. Możliwość zakwestionowania podwyżki do sądu jest podyktowana koniecznością zapewnienia najemcy prawa do sądu.
71.	Art. 2 pkt 16 projektu ustawy (art. 21b ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów...)		
	Komitet Obrony Praw Lokatorów	Proponowany zapis Art. 21b Ustawy o ochronie praw lokatorów dotyczący weryfikacji dochodu co 2,5 roku powinien zostać skreślony. Jeżeli zostaną wprowadzone umowy na czas określony zniknie potrzeba, by weryfikować dochody lokatorów częściej niż przy przedłużaniu umowy na czas określony. Ponadto, Gminy i tak już dysponują środkami umożliwiającymi	Uwaga nieuwzględniona. Wprowadzony obowiązek dotyczy weryfikacji dochodów w trakcie trwania zawartej na czas oznaczony umowy najmu i nie jest powiązany wypowiedzeniem umowy w razie wzrostu dochodów najemcy ponad wysokość określoną w uchwale rady gminy tylko z możliwością podwyższania w takiej

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

		wniesienie do sądu o rozwiązanie umowy najmu na podstawie Art. 11 ust. 10 Ustawy o ochronie praw lokatorów, co jest też w praktyce wykorzystywane. Wprowadzenie przepisu spowodowałoby jedynie zwiększenie niepewności lokatorów i nadmiernie obciążałoby organy administracji samorządowej.	sytuacji czynszu.
72.	Art. 2 pkt 16 projektu ustawy (art. 21b ust. 2 i 3 ustawy o ochronie praw lokatorów...)		
	Stowarzyszenie Właścicieli Nieruchomości na Wynajem „Mieszkanicznik”	Podnoszenie poziomu czynszów w mieszkaniach komunalnych, aczkolwiek związane ze wzrostem zasobności zajmujących je gospodarstw domowych, może napotkać pewne problemy ze względu na brak lustra czynszowego. Nie funkcjonuje monitorowanie poziomu czynszów, jakie można byłoby uzyskać za dany lokal, gdyby nie był on w zasobie gminnym, również ze względu na brak odpowiedniej kategorii podmiotów gospodarczych i grupy profesjonalistów zajmujących się obsługą najmu detalicznego. Nie ma jak na razie propozycji ze strony organów administracji państwowej i samorządowej co do działań w tym zakresie	Komentarz do uwagi. Należy zgodzić się, że możliwość pozyskiwania przez gminy pełniejszej informacji dotyczącej czynszów najmu lokali mieszkalnych nienależących do publicznego zasobu mieszkaniowego, o której mowa w art. 4a ustawy wyeliminowałaby „pewną uznaniowość” przy kształtowaniu poziomu czynszu przy projektowanym założeniu, tj. że czynsz po podwyższeniu o kwotę nadwyżki nie może przekroczyć czynszu, jaki mógłby otrzymać z tytułu najmu właściciel takiego lokalu, gdyby lokal ten nie wchodził w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
	Fundacja Habitat for Humanity Poland	1. Należy zwrócić uwagę na zapis zawarty w artykule art. 2 pkt 16 nowelizacji, w myśl którego w przypadku przekroczenia przez najemcę kryterium dochodowego uprawniającego do najmu w mieszkaniowym zasobie gminy, wysokość czynszu podnosi się bezpośrednio o kwotę nadwyżki dochodów. Górną granicą podwyżki czynszu ma być w myśl nowelizacji kwota czynszu uzyskanego w najmie prywatnym. W odniesieniu do powyższego zapisu wyrażamy następujące wątpliwości: Brak możliwości egzekucji zobowiązania do gromadzenia danych dotyczących czynszów najmu lokali mieszkalnych nienależących do publicznego zasobu mieszkaniowego - zawartego w art. 4a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu	1. Vide komentarz jak wyżej. Postulat do rozważenia przy podjęciu kolejnych działań legislacyjnych nad nowelizacją ustawy – uwzględnienie doświadczeń z co najmniej rocznego funkcjonowania projektowanych obecnie regulacji (nie tylko w zakresie, o którym mowa powyżej) przyczyni się do pełniejszego usunięcia ewentualnych trudności z ich wykładnią w praktyce.

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

		<p>cywilnego - powoduje, że gmina nie dysponuje wystarczającymi informacjami o czynszu uzyskiwanym w najmie przez właścicieli innych niż właściciele mieszkaniowego zasobu gminy.</p> <p>Postulujemy rozpoczęcie prac nad takim zapisem art. 4a ustawy, który zobowiązywałby wynajmujących właścicieli do przekazywania danych o wysokości czynszu uzyskiwanego w najmie. Pozyskanie informacji o cenach transakcyjnych na lokalnym prywatnym rynku najmu przyczyni się do wzrostu przejrzystości i w konsekwencji stabilizacji rynku. Jako strona społeczna chętnie włączymy w prace, które będą zmierzać do tego celu.</p> <p>2. Przeznaczenie całości nadwyżki dochodów na pokrycie kosztów najmu w mieszkaniowym zasobie gminy zmniejsza motywację najemcy do poprawy swojej sytuacji ekonomicznej. W naszej opinii w przypadku wzrostu dochodów podwyżka czynszu powinna obejmować nie całość, lecz część nadwyżki dochodów najemcy.</p> <p>Proponujemy następujący zapis art. 21b ust. 3: <i>Jeśli średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego najemcy w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest wyższy niż kryteria zawarte w uchwale rady gminy, o której mowa w art. 21 pkt 2, dotyczące wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem na czas oznaczony, czynsz podwyższa się o kwotę 50% nadwyżki wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego. Czynsz po podwyższeniu o kwotę nadwyżki nie może przekroczyć czynszu, jaki mógłby otrzymać z tytułu najmu właściciel takiego lokalu, gdyby lokal ten nie wchodził w skład mieszkaniowego zasobu gminy.</i></p>	<p>2. Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Prawo zamieszkiwania w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu gminy (z niskimi stawkami czynszu określonymi przez gminę) przysługuje co do zasady osobom spełniającym m.in. kryterium dochodowe, tzn. uzyskującym odpowiednio niskie dochody. Osoba uzyskująca w trakcie obowiązywania umowy najmu wyższe dochody musi liczyć się z koniecznością opłacania wyższego czynszu najmu – w wymiarze odpowiadającym stopniowi poprawy sytuacji materialnej. Uwzględnienie zaproponowanej zmiany spowodowałoby, że ci najemcy ponownie byłiby uprzywilejowani względem innych osób o podobnej sytuacji materialnej, które nie miały wcześniej szansy na zawarcie umowy najmu lokalu komunalnego, gdyż pomimo poprawy sytuacji materialnej wciąż mogliby mieszkać w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu gminy opłacając czynsz obniżony (w tej propozycji – o 50%), nieadekwatny do ich możliwości ekonomicznych.</p>
	<p align="center">Komitet Obrony Praw Lokatorów</p>	<p>Proponowany zapis Art. 21b ust. 3 Ustawy o ochronie praw lokatorów powinien zostać skreślony.</p> <p>Mechanizm weryfikacji dochodów najemców przewidziany</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Prawo zamieszkiwania w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu gminy (z niskimi stawkami czynszu określonymi przez gminę) przysługuje co do zasady osobom</p>

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

	<p>ustawą został skonstruowany w całkowicie wadliwy sposób.</p> <p>Proponowany mechanizm weryfikacji dochodów skutkuje pozbawieniem lokatora całego dochodu w wysokości przekraczającej tzw. kryterium dochodowe – przepis wymaga zmiany poprzez wprowadzenie mniej rygorystycznych skutków poprawy sytuacji finansowej lokatora.</p> <p>O ile projektodawca uznaje, że wprowadzenie tego typu weryfikacji jest niezbędne, to nie powinna ona być przeprowadzana z tak dużą częstotliwością jak co 2,5 roku – tak częsta weryfikacja będzie miała jednoznacznie negatywny wpływ na stabilizację sytuacji mieszkaniowej lokatorów.</p> <p>Ponadto skutkiem weryfikacji, w przypadku przekroczenia kryterium dochodowego, będzie de facto konfiskata całości dochodu gospodarstwa dochodowego przekraczającego pułap określony w uchwale gminy. Taka groźba będzie zniechęcała lokatorów do podejmowania działań zmierzających do poprawy sytuacji bytowej oraz, z drugiej strony, zachęcała do czynności takich jak nieujawnianie części uzyskiwanych dochodów.</p> <p>Projektodawca w żaden sposób nie uzasadnił, z jakiego powodu w jego ocenie przekroczenie kryterium dochodowego powinno skutkować skonsumowaniem całego dochodu przekraczającego wysokość kryterium dochodowego w podwyżce czynszu.</p> <p>Projektowana regulacja prowadziłyby do absurdalnych rezultatów – przykładowo w sytuacji czteroosobowej rodziny wynajmującej 50 metrowe mieszkanie, uzyskanie dochodów wyższych o 400 zł (100 zł na członka rodziny) od dopuszczalnego kryterium, przy czynszu wynoszącym 8 zł za 1 m², skutkowałoby dwukrotną podwyżką czynszu – z 400 zł do 800 zł.</p> <p>Może też powstać kuriozalna sytuacja, w której czynsz za metr kwadratowy mieszkania należącego do mieszkaniowego zasobu gminy będzie przekraczać czynsz</p>	<p>spełniającym m.in. kryterium dochodowe, tzn. uzyskującym odpowiednio niskie dochody. Osoba uzyskująca w trakcie obowiązywania umowy najmu wyższe dochody musi liczyć się z koniecznością opłacania wyższego czynszu najmu – w wymiarze odpowiadającym stopniowi poprawy sytuacji materialnej. Uwzględnienie zaproponowanej zmiany spowodowałoby, że ci najemcy ponownie byłiby uprzywilejowani względem innych osób o podobnej sytuacji materialnej, które nie miały wcześniej szansy na zawarcie umowy najmu lokalu komunalnego, gdyż pomimo poprawy sytuacji materialnej wciąż mogliby mieszkać w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu gminy opłacając czynsz obniżony (w tej propozycji – o 5-50%), nieadekwatny do ich możliwości ekonomicznych.</p>
--	--	--

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

		<p>za metr w zasobie TBS lub nawet zasobie komercyjnym, co stałoby w sprzeczności z celem istnienia zasobu mieszkaniowego gminy, czyli pomocy mieszkaniowej dla osób, których zarobki nie są wystarczające do wynajmu zasobów na wolnym rynku.</p> <p>Taki określone podwyżki są zupełnie nieuzasadnione i sprzeczne z interesem niezamożnych pracujących.</p> <p>Lokatorzy, którzy przekraczają kryterium dochodowe o 1-2% nie powinni przenosić w ogóle żadnych konsekwencji. Ewentualne podwyżki powinny być liczone w progresywnej skali i być obliczone jako procent części dochodu, która wykracza ponad kryterium dochodowe. Wyżej wymieniony wskaźnik może wahać się od 5% do 50%.</p>	
	<p>Komisja Krajowa NSZZ „Solidarność”</p>	<p>W zmienianej ustawie o ochronie praw lokatorów wprowadza się nowy art. 21b. W ust. 3 tegoż artykułu zaproponowano zapis dotyczący naliczania czynszu w przypadku wzrostu dochodu najemcy, zgodnie z którym „...czynsz podwyższa się o kwotę tej nadwyżki wypowiadając jego dotychczasową wysokość...”. Zdaniem NSZZ „Solidarność” mechanizm podwyższający czynsz lokatorom jest zbyt restrykcyjny, gdyż naraża najemcę na nieproporcjonalne do wzrostu dochodu zwiększenie opłat czynszowych. Mechanizm ten może doprowadzić do znacznego zwiększenia czynszu wobec niewielkiego wzrostu dochodów rodziny. Dlatego proponuję, aby zastosować zasadę proporcjonalności, zgodnie z którą wzrost dochodu gospodarstwa domowego liczony w procentach będzie skutkował maksymalnym wzrostem wysokości czynszu proporcjonalnie o procent wzrostu dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego. Taki mechanizm wydaje się bardziej racjonalny i przede wszystkim sprawiedliwy.</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Prawo zamieszkiwania w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu gminy (z niskimi stawkami czynszu określonymi przez gminę) przysługuje co do zasady osobom spełniającym m.in. kryterium dochodowe, tzn. uzyskującym odpowiednio niskie dochody. Osoba uzyskująca w trakcie obowiązywania umowy najmu wyższe dochody musi liczyć się z koniecznością opłacania wyższego czynszu najmu – w wymiarze odpowiadającym stopniowi poprawy sytuacji materialnej. Brak mechanizmu powiązania stawek czynszu z sytuacją materialną lokatorów powodowałby, że ci najemcy ponownie byłiby uprzywilejowani względem innych osób o podobnej sytuacji materialnej, które nie miały wcześniej szansy na zawarcie umowy najmu lokalu komunalnego, gdyż pomimo poprawy sytuacji materialnej wciąż mogliby mieszkać w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu gminy opłacając czynsz obniżony, nieadekwatny do ich możliwości ekonomicznych.</p> <p>W myśl projektu podwyżki czynszów będą przeprowadzane na podstawie kryteriów dochodowych w przeliczeniu na 1 osobę ustalanych przez gminy. W gospodarstwach wieloosobowych zatem podwyżka rozkłada się na liczbę</p>

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

			<p>członków, co oznacza, że przykładowo w rodzinie czteroosobowej wzrost dochodów jedynie w ¼ przełoży się na wzrost czynszu. Z kolei dla jednoosobowych gospodarstw zdecydowana większość gmin ustala wyższe kryteria niż dla gospodarstw wieloosobowych (z reguły o ok. 40-50%).</p> <p>W projektowanym w art. 21b ustawy założeniu, że czynsz po podwyższeniu o kwotę nadwyżki nie może przekroczyć czynszu, jaki mógłby otrzymać z tytułu najmu właściciel takiego lokalu, gdyby lokal ten nie wchodził w skład mieszkaniowego zasobu gminy, istotą jest zagwarantowanie nieprzekroczenia wysokości czynszu rynkowego za dany lokal.</p> <p>Przy ustalaniu takiej wysokości czynszu pomocny może być art. 4a ustawy dotyczący tzw. „lustra czynszowego”, bowiem gmina - wykonując obowiązek ogłoszenia zestawienia danych dotyczących czynszów najmu lokali mieszkalnych nienależących do publicznego zasobu mieszkaniowego, położonych na jej obszarze lub części - może wykorzystać nie tylko dane przekazane przez zarządców nieruchomości, ale również dane własne, dane przekazane przez właścicieli i lokatorów oraz organizacje ich zrzeszające, a także dane pochodzące z innych źródeł.</p> <p>Jednocześnie należy wskazać, że resort dostrzega potrzebę nadania badaniu czynszów wymiaru systematycznego i kompleksowego. W najbliższych latach zakładamy znaczący rozwój bazy danych o czynszach pochodzących z rynku, ponieważ rozwój instytucjonalnego rynku prywatnych mieszkań na wynajem jest jednym z głównych kierunków realizacji przyjętego przez rząd Narodowego Programu Mieszkaniowego.</p> <p>W powyższym kontekście – po wypracowaniu odpowiedniej metodologii badań – niewątpliwie racjonalnym, a jednocześnie realnym do wdrożenia rozwiązaniem w niedługiej przyszłości może być oparcie „lustra czynszowego” w znacznie większym zakresie, niż to mogą robić gminy obecnie, na informacjach gromadzonych w ramach badań</p>
--	--	--	--

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

			statystyki publicznej.
	Polska Unia Lokatorów	Proponujemy w art. 21b ust. 2 i 3 zastąpienie deklaracji wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego z ostatnich 3 miesięcy przez deklarację o wysokości dochodów w okresie roku poprzedzającego dzień złożenia deklaracji. Dochód z 12 miesięcy znacznie mniej zależy od chwilowej sytuacji materialnej składającego deklarację, uwalnia od problemów jakie mogłyby dotknąć osoby pracujące sezonowo oraz daje możliwość zweryfikowania deklaracji z rocznym zeznaniem podatkowym.	Uwaga nieuwzględniona. Stosowanie okresu 3 miesięcy przy ocenie dochodów najemców jest uzasadnione koniecznością dokonania oceny sytuacji materialnej najemcy na podstawie aktualnych informacji. Przyjęcie dłuższego okresu, np. jak w propozycji 12-miesięcznego, skutkowałoby koniecznością oceny sytuacji materialnej najemców na podstawie informacji w pewnym stopniu historycznych, nie uwzględniających np. zmian w dochodach najemcy, które mogłyby nastąpić w ostatnich miesiącach. Należy też wskazać, że po podwyżce czynszu najemca może wystąpić z wnioskiem o ponowną ocenę sytuacji materialnej i zmianę na tej podstawie stawki czynszu (w wyniku zgłoszonych uwag w projekcie na dalszym etapie prac legislacyjnych nastąpi korekta – z takim wnioskiem będzie można wystąpić już po 6 miesiącach od ostatniej podwyżki, a nie 12 miesięcy – jak proponowano pierwotnie).
73.	Art. 2 pkt 16 projektu ustawy (art. 21b ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów...)		
	Bank Gospodarstwa Krajowego Departament Usług Agencyjnych	Proponujemy w art. 23 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego doprecyzować, na jaki okres może zostać zawarta umowa najmu socjalnego.	Uwaga nieuwzględniona. Propozycja doprecyzowania okresu na jaki może zostać zawarta umowa najmu socjalnego lokalu nie została przez Bank Gospodarstwa Krajowego poparta uzasadnieniem, w związku z powyższym nie znany jest cel jaki miałyby zostać osiągnięty poprzez dookreślenie górnej granicy czasowej dla tych umów. Art. 23 ustawy jest konsekwencją wyjęcia spod szczególnego reżymu zawierania umów najmu w publicznym zasobie mieszkaniowym na czas oznaczony, nie krótszy niż 5 lat i nie dłuższy niż 10 lat, umów najmu socjalnego lokalu. Oznacza to, że odnośnie do tej kategorii gmina może wskazać dowolnie długi okres, przez który osobie zamieszkującej ten lokal będzie przysługiwać do niego tytuł. W tym miejscu należy podkreślić, że w pierwotnym brzmieniu art. 5 ust. 1

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

			ustawy okres trzech lat na jaki powinna być zawarta umowa o korzystanie z lokalu na czas oznaczony również nie odnosił się do lokali socjalnych.
74.	Art. 2 pkt 17 projektu ustawy (art. 23 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów...)		
	Business Centre Club	Na zabezpieczenie praw lokatorów nie będą także wpływać zastosowane przez Projektodawców klauzule generalne. Przykładowo, możliwość przedłużenia umowy najmu lokalu socjalnego po upływie oznaczonego w niej czasu można zawrzeć na kolejny okres w przypadku, gdy najemca nadal będzie znajdował się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy. Wskazać jednak należy, iż brak precyzyjnego określenia, w jakich przypadkach należy przedłużyć umowę najmu lokalu socjalnego, a w jakich istnieje prawna dopuszczalność odmowy zawarcia rzeczonyj umowy, stworzy niepewność po stronie najemców i w konsekwencji brak zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych.	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Przedstawiony do opiniowania projekt nie wprowadza zmian w tym zakresie, tj. zastosowana w przepisie art. 23 ust. 3 ustawy możliwość zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na następny okres po upływie oznaczonego w niej czasu pod warunkiem, że najemca pozostaje nadal w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy obowiązuje od dnia wejścia w życie ustawy, tj. od dnia 10 lipca 2001 r. i jak dotąd nie spotkała się z zarzutem zapisu mało precyzyjnego.</p> <p>Na gminie spoczywa obowiązek zapewnienia najmu socjalnego lokalu osobom:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wobec których sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzeka o uprawnieniu do najmu socjalnego lokalu, - spełniającym kryteria ustawowe uprawniające do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, tj. brak tytułu prawnego do lokalu i dochody gospodarstwa domowego nie przekraczające wysokości określonej w uchwale rady gminy. <p>Tym samym jeżeli jest to osoba, której gmina wynajęła lokal na zasadzie najmu socjalnego, gdyż spełniała warunki określone w uchwale to zmiana przesłanek, a tym bardziej ich odpadnięcie pozwala na podjęcie decyzji przez gminę i uznanie, że nie ma dalszej możliwości na przedłużenie umowy z tą osobą.</p>
75.	Art. 2 pkt 17 projektu ustawy (art. 24 ustawy o ochronie praw lokatorów...)		

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

	<p align="center">Komitet Obrony Praw Lokatorów</p>	<p>Proponowany zapis Art. 24 Ustawy o ochronie praw lokatorów powinien precyzować w jakiej miejscowości znajduje się lokal do którego najemca uzyskał dostęp.</p> <p>Zapis powinien precyzować, że chodzi o tytuł prawny do lokalu położonego w tej samej miejscowości, lub ewentualnie miejscowości pobliskiej i że znajduje się tam, gdzie centrum życiowe najemcy.</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Lokale udostępniane na zasadzie najmu socjalnego są przeznaczane dla osób najuboższych (najsłabszych społecznie) Na gminie spoczywa obowiązek ich zapewnienia osobom :</p> <ul style="list-style-type: none"> – wobec których sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego oraz – spełniającym kryteria ustawowe uprawniające do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, tj. brak tytułu prawnego do lokalu i dochody gospodarstwa domowego nie przekraczające wysokości określonej w uchwale rady gminy. <p>Należy podkreślić, że nawet w definicji najmu socjalnego lokalu ustawodawca nie zawarł ograniczenia, że lokal taki musi znajdować się w tej samej lub pobliskiej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, co oznacza, że w przypadku eksmisji z prawem do najmu socjalnego lokal ten może być położony w dowolnym miejscu, nawet odległym od miejsca położenia poprzedniego lokalu. Nie ma przepisów, które nakazywałyby umiejscowienie takiego lokalu w tej samej gminie, miejscowości czy nawet miejscowości pobliskiej. Jego lokalizacja jest zatem dowolna, nawet gdyby oznaczało to konieczność poważnych zmian w życiu osoby eksmitowanej.</p> <p>W świetle powyższego nie znajduje uzasadnienia aby dla skuteczności wypowiedzenia najmu socjalnego lokalu ustawa wymagała by lokal do którego lokator uzyskał tytuł prawny znajdował się w tej samej lub pobliskiej miejscowości. Wystarczające jest aby lokator mógł używać takiego lokalu.</p>
76.	Art. 2 pkt 19 projektu ustawy (art. 25d pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów...)		
	<p align="center">Stowarzyszenie Właścicieli</p>	<p>Zawężenie wsparcia prawem do najmu socjalnego lokalu najemców podpisujących umowę najmu okazjonalnego</p>	<p>Uwaga jest niezrozumiała.</p>

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

	<p>Nieruchomości na Wynajem „Mieszkanicznik”</p>	<p>wyłącznie na rynku detalicznym, nie najmujących od instytucji komercyjnych, nie jest równym traktowaniem najemców.</p>	<p>Wobec osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu wynajmowanego na podstawie umowy o najem okazjonalny lokalu, wyłączona jest możliwość orzekania o uprawnieniu do najmu socjalnego lokalu niezależnie od tego czy właścicielem lokalu jest osoba fizyczna nie prowadząca działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali czy też podmiot prowadzący działalność gospodarczą w tym zakresie (np. deweloper).</p> <p>Wydaje się, że autorowi uwagi chodzi o projektowaną zmianę art. 25d pkt 2 ustawy, która jak wskazano w uzasadnieniu jest zmianą redakcyjną mającą na celu wyeliminowanie niejasności interpretacyjnych pojawiających się przy obecnym kształcie przepisu, tj. czy prawo do tymczasowego pomieszczenia nie przysługuje również dłużnikowi, który został zobowiązany do opróżnienia lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu okazjonalnego w przypadku gdy właścicielem lokalu jest podmiot wykonujący działalność gospodarczą w zakresie wynajmowania lokali.</p>
77.	<p>Art. 3 projektu ustawy (art. 1046 § 4 ustawy - Kodeks postępowania cywilnego)</p>		
	<p>Krajowa Rada Komornicza</p>	<p>W projektowanej ustawie proponuje się między innymi zmianę przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów polegającą między innymi na zastąpieniu dotychczas funkcjonujących „lokali socjalnych” nową instytucją, tj. „najmem socjalnym lokalu lub lokalu zamiennego”. Z treści przepisu art. 25c ustawy o ochronie praw lokatorów w projektowanym brzmieniu, wynika też, że „<i>umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się z osobą, wobec której wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do najmu socjalnego lokalu lub zamiennego, z zastrzeżeniem art. 25d</i>”.</p> <p>Konsekwencją proponowanych zmian w obrębie ustawy o ochronie praw lokatorów (...) jest propozycja zmiany art. 1046 § 4 k.p.c., poprzez nadanie mu brzmienia: „<i>Wykonując</i></p>	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Art. 3 projektu (dotyczący art. 1046 § 4 ustawy - Kodeks postępowania cywilnego).</p> <p>Odnosząc się do uwagi dotyczącej projektowanej w tym przepisie zmiany polegającej na wyeliminowaniu możliwości przeprowadzania eksmisji do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe w sytuacji, gdy dłużnikowi przysługuje uprawnienie do tymczasowego pomieszczenia należy wyjaśnić, że Konstytucja, nakazując ustawodawcy ochronę lokatorów, podniosła obowiązek zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych do rangi dobra chronionego konstytucyjnie, co z drugiej strony oznacza pozwolenie na ingerencję w inne prawa konstytucyjne, w tym m.in. prawo własności oraz zasady swobody gospodarczej. Wprowadzenie ochrony praw lokatorów powoduje zawsze</p>

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

	<p><i>obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika na podstawie tytułu wykonawczego, z którego nie wynika prawo dłużnika do najmu socjalnego lokalu lub lokalu zamiennego, komornik usunie dłużnika do innego lokalu lub pomieszczenia, do którego dłużnikowi przysługuje tytuł prawny i w którym może on zamieszkać. Jeżeli dłużnikowi nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu lub pomieszczenia, w którym może zamieszkać, komornik wstrzyma się z dokonaniem czynności do czasu, gdy gmina właściwa ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu, na wniosek komornika, wskaże dłużnikowi tymczasowe pomieszczenie".</i></p> <p>W stosunku do poprzedniej regulacji, poza zastąpieniem pojęcia „lokalu socjalnego” pojęciem „najmu socjalnego”, w projekcie rezygnuje się z dalszej części normy art. 1046 § 4 k.p.c., zgodnie z którą obecnie wstrzymanie się komornika z dokonaniem czynności egzekucyjnych nie może trwać dłużej niż 6 miesięcy oraz z zapisu, iż „po upływie tego terminu komornik usunie dłużnika do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe wskazanej przez gminę właściwą ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Usuwając dłużnika do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe, komornik powiadomi właściwą gminę o potrzebie zapewnienia dłużnikowi tymczasowego pomieszczenia".</p> <p>W uzasadnieniu projektu wskazano, że proponowane rozwiązanie wyeliminuje przypadki przeprowadzanie eksmisji do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe w sytuacji, gdy dłużnikowi przysługuje uprawnienie do tymczasowego pomieszczenia. Wskazano przy tym, że obecna regulacja została wprowadzona w celu zapewnienia ochrony praw wierzyciela, w tym jego prawa do sądu, w szczególności prawa do realizacji prawomocnego orzeczenia w rozsądnym terminie. Zdaniem projektodawcy usunięcia rozwiązania wyrażonego w obecnym art 1046 § 4 zd. 3 i 4 k.p.c. równoważone będzie przepisem art 18 ustawy</p>	<p>konieczność wyważenia sprzecznych interesów obu stron stosunku prawnego, tj. zachowanie proporcji pomiędzy prawami lokatorów a prawami właścicieli. Tak więc problem poruszony na gruncie tej zmiany, tj. ograniczenie prawa właściciela do dysponowania lokalem do czasu dostarczenia tymczasowego pomieszczenia osobie eksmitowanej - sprowadza się do określenia czy ingerencja w prawo własności nie jest nadmierna.</p> <p>Projektodawca w tym zakresie uznał, że względy powszechne, a więc powszechnie akceptowane zasady etyczne i moralne, jak i konieczność ochrony godności człowieka oraz niedoprowadzania do wyrzucenia poza margines społeczeństwa (bezdomność), uzasadniają konieczność ograniczenia prawa własności poprzez konieczność znoszenia przez właściciela zajmowania lokalu przez osobę, która utraciła prawo do zajmowania lokalu. Ograniczenie to ma charakter czasowy, jak i nie ingeruje w istotę prawa własności. Oczywiście jest jednak, że regulacja ta może powodować naruszenia prawa właściciela, jeżeli tymczasowe pomieszczenie nie zostanie dostarczone osobie eksmitowanej w rozsądnym czasie. Długotrwałość braku tymczasowego pomieszczenia dla osoby eksmitowanej może stanowić nadmierny ciężar dla właściciela, który ustawodawca postarał się zrównoważyć art. 18 ustawy, a mianowicie przyznając możliwość ubiegania się o roszczenie odszkodowawcze od gminy odpowiedzialnej za niedostarczenie tymczasowego pomieszczenia (art. 25e ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego).</p> <p>Ponadto mając na uwadze, że w przypadku przedłużających się czynności opróżniania lokali może dojść do naruszenia konstytucyjnego prawa do sądu, obejmującego również prawo do wykonania prawomocnego orzeczenia sądowego w postępowaniu egzekucyjnym – co częściowo powiązane jest z niewystarczającym wsparciem gmin z budżetu państwa, na uzyskanie tymczasowych pomieszczeń wprowadzone zostanie finansowe wsparcie dla gmin na adaptację już</p>
--	--	--

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

		<p>o ochronie praw lokatorów.</p> <p>W ocenie Krajowej Rady Komorniczej proponowane zmiany w obszarze ustaw o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych oraz o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nie budzą zastrzeżeń. Niewątpliwie jednak proponowana zmiana wpłynie na sposób prowadzenia postępowań egzekucyjnych w sprawach eksmisyjnych. Na akceptację zasługują wszelkie rozwiązania prawne, które przyczynią się do likwidacji możliwości przeprowadzania przez komorników sądowych tzw. „eksmisji na bruk”, czy też do lokali (pomieszczeń), które nie gwarantują eksmitywanym dłużnikom należytego zapewnienia ich potrzeb mieszkaniowych, choćby w podstawowym wymiarze. Należy jednakże mieć na uwadze, że uprawnienie wierzyciela do usunięcia dłużnika z zajmowanego pomieszczenia zostało prawomocnie orzeczone przez sąd powszechny i wierzyciel ma prawo oczekiwać od komornika sądowego wykonania orzeczenia eksmisyjnego w rozsądnym terminie, nie zaś w terminie zależnym od możliwości lokalowych gminy. Temu też służyło rozwiązanie przewidujące, że po upływie sześciu miesięcy oczekiwania na tymczasowe pomieszczenie komornik usunie dłużnika do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe wskazanej przez gminę właściwą ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Wyeliminowanie terminu oczekiwania komornika na reakcję gminy zmierzającą do zapewnienia dłużnikowi tymczasowego pomieszczenia nie jest możliwe do zaakceptowania. Takie rozwiązanie skutkować będzie tym, że po wszczęciu postępowania egzekucyjnego i po wezwaniu gminy do zapewnienia dłużnikowi odpowiedniego pomieszczenia, komornik obowiązany będzie wstrzymać się z czynnościami w nieograniczonym czasie, teoretycznie nawet przez wiele lat. Tymczasem komornik obowiązany jest dokonywać czynności egzekucyjnych w terminie, bez zbędnej zwłoki lub</p>	<p>istniejących budynków w celu tworzenia w nich pomieszczeń tymczasowych. W nowelizacji ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych przewiduje się objęcie programem wsparcia przedsięwzięć polegających na tworzeniu pomieszczeń tymczasowych. Projekt nowelizacji zakłada rozszerzenie katalogu inwestycji realizowanych przy pomocy finansowej z budżetu państwa o przedsięwzięcia polegające na zmianie sposobu użytkowania budynku niemieszkalnego połączonej z jego remontem, w wyniku której powstaną pomieszczenia tymczasowe. Brak środków finansowych był wskazywany przez gminy jako jedna z podstawowych barier w realizacji tego typu zamierzeń inwestycyjnych. Dofinansowanie tego typu przedsięwzięcia będzie wynosiło 45 % jego kosztów.</p>
--	--	--	---

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

		ewentualnie zawiesić postępowanie egzekucyjne do czasu, w którym dalsze prowadzenie egzekucji stanie się możliwe. Tym samym proponowane rozwiązanie zmiany art 1046 § 4 k.p.c. nie zasługuje na akceptację.	
78.	Art. 5 projektu ustawy		
	BGK	W związku z możliwością łączenia finansowania zwrotnego SBC ze wsparciem z Funduszu Dopłat oraz przywołaniem w dodanym ust. 2a w art. 15b ustawy o niektórych formach (...) przepisów wykonawczych SBC zwracamy uwagę, że zdefiniowane w tym rozporządzeniu wzory dotyczące rekompensaty za świadczenie usług publicznych powinny zostać rozszerzone o komponent wsparcia udzielanego z Funduszu Dopłat.	Uwaga zostanie uwzględniona w akcie wykonawczym do ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego
79.	Art. 9 projektu ustawy		
	Urząd Miejski w Karlinie	Istnieje wątpliwość co z obecnym zasobem lokali socjalnych, zwłaszcza utworzonych w związku z obowiązującą ustawą o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, która nakłada obowiązek wyodrębnienia z zasobu lokali socjalnych, jako ekwiwalentu lokali utworzonych z dofinansowaniem z Funduszu Dopłat, na okres 15 lat.	Wyjaśnienia do uwagi. Zgodnie z art. 9 projektu ustawy, do lokali mieszkalnych zrealizowanych w ramach przedsięwzięć zakończonych lub będących w trakcie realizacji stosuje się przepisy w brzmieniu dotychczasowym z wyłączeniem m.in. art. 6a ust. 4, natomiast art. 21 ustawy w brzmieniu nadanym w projekcie. Z chwilą wejścia w życie projektowanych przepisów, lokale socjalne stanowiące ekwiwalent staną się lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy. MliB doprecyzuje przepisy przejściowe (art. 9) w ten sposób by lokale socjalne utworzone jako ekwiwalent zwolnione zostały z reżimu art. 21 ust 1 pkt 1 ustawy w nowym brzmieniu.
80.	Art. 10 ust. 3 pkt. 2 projektu ustawy		

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

	BGK	Zaproponowano zmianę brzmienia zapisu: „...o których mowa w art. 3 w ust. 1 pkt 4 i 5 ustawy...” na „...o których mowa w art. 3 w ust. 1 pkt 5 i 6 ustawy...”;	Uwaga uwzględniona
81.	Art. 11 ust. 2 projektu ustawy		
	BGK	Zaproponowano zmianę brzmienia zapisu: „...o którym mowa w art. 21 w ust. 4 ustawy zmienianej” na „...o którym mowa w art. 21 w ust. 6 ustawy zmienianej”	Uwaga uwzględniona
82.	Art. 12 projektu ustawy		
	Komitet Obrony Praw Lokatorów	Należy wprowadzić jako ogólną zasadę stosowanie nowych przepisów wyłącznie w stosunku do umów zawartych po wejściu w życie nowych przepisów UOPL. Zdecydowana większość projektowanych przepisów wprowadza rozwiązania niekorzystne z perspektywy najemców lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy. Z tego powodu przepisy przejściowe projektowanej ustawy powinny jednoznacznie określać, że przepisy w nowym brzmieniu nie będą miały zastosowania do umów zawartych przed wejściem w życie projektowanej ustawy. W przeciwnym wypadku naruszona by została konstytucyjna zasady ochrony zaufania do państwa i stanowionego przez nie prawa.	Uwaga jest nieprecyzyjna. Należy podkreślić, że w celu ochrony praw nabytych w ustawie nowelizującej zawarto odpowiednie przepisy przejściowe.
Uwagi ogólne			
	Habitat for Humanity	Propozycja dodania w nowelizowanej ustawie możliwości finansowania nowej formy usługi mieszkaniowej – mieszkań wspomaganych, przeznaczonych dla osób zagrożonych ubóstwem i wykluczeniem społecznym.	Wyjaśnienia do uwagi Proponowane rozwiązanie wymaga w pierwszej kolejności zmiany przepisów ustawy o pomocy społecznej i jej przepisów wykonawczych. Zgodnie z projektem UD212 (we właściwości MRPIPS) ustawa o pomocy społecznej umożliwi

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

		<p>tworzenie dwóch kategorii mieszkań chronionych: treningowych i wspomaganych.</p> <p>MliB dostrzega przy tym potrzebę zapewnienia powszechnej dostępności podstawowych usług w zakresie mieszkalnictwa osobom dorosłym potrzebującym wsparcia. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa jest otwarty na współpracę z właściwym w tym zakresie Ministrem Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej.</p> <p>Przykładem takiej współpracy jest Międzyresortowy Zespół „Za Życiem”. Efektem prac Zespołu jest przyjęcie przez Radę Ministrów dnia 20 grudnia 2016 r. uchwały w sprawie programu kompleksowego wsparcia dla rodzin „Za życiem” na lata 2017-2021. Program ten będzie wspierał rodziny z osobami niepełnosprawnymi, w szczególności wychowujące niepełnosprawne dzieci. Obejmuje on kompleksowe rozwiązania dotyczące również kwestii mieszkaniowych. Program zakłada tworzenie miejsc w ośrodkach wsparcia pomagających osobom niepełnosprawnym w osiągnięciu samodzielności w życiu społecznym i zawodowym oraz tworzenie i rozwój mieszkalnictwa chronionego oraz wspomagane.</p> <p>Realizując w/w uchwałę w art. 13 ust. 4 nowelizowanej ustawy zakłada się podwyższenie o 5% wysokości finansowego wsparcia dla przedsięwzięć realizowanych w zakresie rządowego programu – w ramach których nie mniej niż 5% mieszkań będzie przeznaczonych dla rodzin z dziećmi niepełnosprawnymi.</p>
Ogólnopolska Federacja na rzecz Rozwiązywania Problemu Bezdomności	Proponujemy dodanie w nowelizowanej ustawie możliwości finansowania nowej formy pomocy mieszkaniowej dla osób bezdomnych – mieszkań wspomaganych .	Wyjaśnienia do uwagi jak wyżej
Urząd Miasta Stołecznego Warszawy Biuro Pomocy i	Dodatkowo proponuję rozważenie rozszerzenia projektu ustawy o definicję mieszkalnictwa wspomagane – zgodnie z <i>Wytycznymi w zakresie realizacji przedsięwzięć w obszarze włączenia społecznego i zwalczania ubóstwa z wykorzystaniem</i>	Wyjaśnienia do uwagi jak wyżej

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

	Projektów Społecznych	<i>środków Europejskiego Funduszu Społecznego i Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego na lata 2014-2020, z 24 października 2016 r.</i>	
	Stowarzyszenie Właścicieli Nieruchomości na Wynajem „Mieszkanicznik	Obciążenie samorządów koniecznością wzywania do złożenia oświadczeń o dochodzie i majątku, sprawdzeniem i przeliczeniem czynszów jest duże, ale wydaje się uzasadnione lepszym gospodarowaniem zasobem i adresowaniem pomocy do odpowiednich grup. Najem dla wszystkich właścicieli wiąże się z dużą ilością dokumentów i procedur – dla prywatnych właścicieli jest to np. zgłaszanie najmu okazjonalnego. Jeśli byłaby taka możliwość w dalszych pracach związanych z Narodowym Programem Mieszkaniowym, to warto byłoby wykorzystać potencjał rynku poprzez uproszczenie niektórych formalności	Uwaga wykracza poza zakres przedmiotowy konsultowanego projektu.
	Toruńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.	Art. 16 ustawy o ochronie praw lokatorów...dotyczy wprowadzenia zasady, że nie stosuje się okresu ochronnego przed eksmisją, w sytuacji wskazania tymczasowego pomieszczenia osobie objętej wyrokiem eksmisyjnym.	Uwaga nieuwzględniona. Na skutek analizy uwag zgłoszonych do projektu UD66 resort wycofał się z proponowanej w nim zmiany art. 16 ustawy w kierunku zbieżnym ze wskazanym obecnie przez Toruńskie TBS. Proponowana zmiana regulacji zawartej w obecnym art. 16 ustawy, umożliwiająca wykonanie wyroku nakazującego opróżnienie lokalu, w okresie ochronnym (od 1 listopada do 31 marca) również w sprawach, w których osobie eksmitowanej wskazano pomieszczenie tymczasowe, utrzymuje zagrożenie wykonania wobec niej - w tym okresie - eksmisji do noclegowni. Obowiązujące przepisy nie regulują czasu korzystania przez osobę eksmitowaną ze wskazanego jej przez wierzyciela pomieszczenia tymczasowego. Art. 25b ustawy przewidujący, że umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się na czas oznaczony, nie krótszy niż miesiąc i nic dłuższy niż 6 miesięcy odnosi się jedynie do gminy. W rezultacie możliwa stanie się sytuacja, w której osoba zostanie wyeksmitowana do pomieszczenia tymczasowego, które będzie zobowiązana opuścić podczas

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

			„okresu ochronnego”.
	j.w.	Proponuję zwrócić uwagę na potrzebę lepszego uregulowania sprawy dodatku mieszkaniowego w ten sposób lepiej powiązać wysokość dodatku z kosztami utrzymania lokalu oraz zwiększenia zakresu tej pomocy. Pomoc z budżetu państwa w sprawie dodatków mieszkaniowych, poza aspektem społecznym ma również ważny aspekt gospodarczy, właściciele lokali mieszkalnych mogliby większe kwoty przeznaczyć na remonty budynków, ich docieplenie i modernizację.	Uwaga wykracza poza zakres przedmiotowy konsultowanego projektu. Uwaga do ewentualnego rozważenia w ramach prac nad nowelizacją ustawy o dodatkach mieszkaniowych.
	j.w.	Przy analizowaniu dochodów gospodarstwa domowego nie bierze się pod uwagę zajęć komorniczych. Znany jest ogólnie problem brania pożyczek, w tym często przez osoby starsze, nie do końca świadome późniejszych konsekwencji. Wypowiadanie umów najmu takim osobom, które mimo oświadczenia że posiadają dochody, ale po zabraniu części tego wynagrodzenia przez komornika, nie są w stanie się utrzymać, nie spowoduje zwolnienia lokalu przez najemcę, lecz konieczność przeprowadzania spraw sądowych o eksmisję.	<p>Komentarz do uwagi.</p> <p>Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy, rada każdej gminy uzyskała ustawowe upoważnienie do samodzielnego określania zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład jej zasobu mieszkaniowego. Uchwała ta szczegółowo określa warunki i kryteria, jakie muszą spełniać osoby ubiegające się o najem takiego mieszkania, w tym m.in.: wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas oznaczony i najmu socjalnego lokalu, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu.</p> <p>Tym samym ustawodawca pozostawił w kompetencji rady gminy wskazanie czynników branych pod uwagę przy określaniu wysokości dochodu gospodarstwa domowego, a także kwoty czy limitu kwoty dochodów, która uzasadnia rozpatrywanie wniosku o nawiązanie najmu lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy. Uchwała może ponadto zawierać wyłączenia określonych dochodów z tych branych pod uwagę przy obliczaniu dochodu wnioskodawcy stanowiąc o nieuwzględnianiu np. nagród jubileuszowych, określonych kategorii wynagrodzeń, świadczeń alimentacyjnych, określonych zasiłków, pomocy materialnej udzielanej przez państwo itp.</p> <p>Ponadto należy podkreślić, że projekt nie przewiduje</p>

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

			<p>wypowiadania umów najmu osobom, których dochód przekracza kryterium określone przez radę gminy w uchwale.</p> <p>Po upływie oznaczonego w umowie okresu - umowy najmu będą zawierane na następny okres, z tym że w przypadku przekroczenia przez najemcę progów dochodowych uprawniających do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy z czynszem podwyższonym o kwotę przekroczenia progu dochodowego. Zasada podwyższania czynszu będzie także stosowana przez gminę przy realizacji obowiązku weryfikowania dochodu gospodarstwa domowego najemcy co 2.5 roku.</p>
Polska Unia Właścicieli Nieruchomości	Winno być przyjęte 4% a nie 3% wartości odtworzeniowej.		<p>Uwaga wykracza poza zakres przedmiotowy konsultowanego projektu.</p> <p>Należy podkreślić, że art. 8a ust. 4 ustawy nie jest objęty zakresem zmian.</p>
Helsińska Fundacja Praw Człowieka	<p>Przepisy regulujące instytucję pomieszczenia tymczasowego zawarte w nowelizowanej ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego¹ (dalej: ustawa o ochronie praw lokatorów) rodzą szereg wątpliwości w zakresie ich zgodności z Konstytucją RP. Na część z tych wątpliwości wskazała HFPC w marcu 2015 r. kierując petycją do Senatu RP, w której wniosła o podjęcie przez Senat RP inicjatywy ustawodawczej, która ma doprowadzić do wyeliminowania wskazanych problemów.</p> <p>Komisja Praw Człowieka, Praworządności i Petycji Senatu RP (dalej: Komisja) na posiedzeniu 7 lipca 2015 r. zdecydowała o podjęciu prac nad petycją. Senatorowie zgodzili się z HFPC co do diagnozy problemu wskazując w szczególności na: brak określenia standardów, jakie spełniać ma pomieszczenie tymczasowe, brak określenia minimalnego czasu, jaki osoba eksmitowana może w nim przebywać i wreszcie braku ochrony</p>		<p>Uwagi wykraczają poza zakres przedmiotowy konsultowanego projektu.</p> <p>Komentarz do uwag.</p> <p>Z przeglądu przepisów regulujących kwestie związane z przyznawaniem praw do lokalu socjalnego, tymczasowego pomieszczenia, czy też kierowania do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe, wynika, że ustawodawca kierował się przy ustalaniu powyższego systemu pewną gradacją sytuacji, w których przyznanie praw do lokali czy też tymczasowych pomieszczeń jest uzasadnione. Zróżnicowanie w zakresie uprawnień do otrzymania lokalu socjalnego albo tymczasowego pomieszczenia wynika z sytuacji prawnej i faktycznej danej osoby. Utrata tytułu prawnego do lokalu oznacza, że osoba ta, z różnych względów traci prawo do zajmowania dotychczasowego lokalu. Przepisy gwarantują</p>

¹ Dz.U. z 2016, poz. 1610, j.t.

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

		<p>osób nie będących lokatorami w myśl ustawy, które są eksmitowane, w szczególności kobiet w ciąży, osób z niepełnosprawnościami. Prace nad petycją zostały w ostatnim czasie zakończone w związku z przyjęciem opiniowanego projektu ustawy.</p> <p>Zasadnym, zatem wydaje się zrekapitulowanie w tym miejscu najważniejszych z dostrzeżonych problemów dotyczących instytucji tymczasowego pomieszczenia.</p> <p>Po pierwsze liczne wątpliwości, podnoszone przez stosujących tę ustawę praktyków, budzi definicja pomieszczenia tymczasowego zawarta w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy o ochronie praw lokatorów. Wskazuje się, że wymogi pomieszczenia tymczasowego spełnia garaż samochodowy, a w związku z tym także do niego może być przeprowadzona eksmisja, podobnie jak i do kontenera.</p> <p>Po drugie stosowanie tej instytucji, która w założeniu miała zapobiegać eksmisji na bruk, w praktyce tego celu nie realizuje. Ustawa pozwala, bowiem na dokonywanie tzw. „eksmisji na bruk na raty”. Zgodnie z art. 25b. ustawy o ochronie praw lokatorów umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się na czas oznaczony nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy. Po upływie owych sześciu miesięcy ustawa o ochronie praw lokatorów, ani Kodeks postępowania cywilnego nie stwarzają żadnych gwarancji przed eksmisją na bruk.</p> <p>Z tym wiąże się trzeci z dostrzeżonych problemów. Brak gwarancji przed eksmisją z pomieszczenia tymczasowego ma szczególnie negatywne skutki w odniesieniu do tzw. kategorii jednostek wrażliwych, do której należą m.in. kobiety w ciąży, osoby obłożnie chore, czy osoby z niepełnosprawnością, a które powinny być w sposób szczególny chronione przez władze publiczne.</p> <p>Co do zasady obecnie obowiązująca ustawa zabrania sądowi wydania orzeczenia o braku uprawnienia do lokalu socjalnego osób należących do tej kategorii osób (art. 14 ust. 4). Ta sama kategoria osób nie korzysta jednak z tej ochrony w sytuacji, gdy</p>	<p>jednak rozważenie sytuacji osobistej, rodzinnej, majątkowej takiej osoby, aby na tej podstawie przyznać takiej osobie (lub nie) prawo do lokalu socjalnego.</p> <p>Nawet jednak wtedy ustawodawca nadal realizuje dyrektywę zawartą w art. 75 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Osoba tracąca tytuł prawny do lokalu socjalnego czy też do pomieszczenia tymczasowego, a także osoba która takiego tytułu nie otrzymała, ma zagwarantowane prawo do pomocy państwa. Eksmisja dłużnika do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe stanowi nadal realizowanie przez państwo polityki przeciwdziałającej bezdomności i zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. Nie jest to oczywiście zaspokojenie potrzeb w pełni, jednak jest to działanie zmniejszające i łagodzące skutki eksmisji. Osoba przeniesiona w takie miejsce nie jest na tzw. „bruku”. Ma pewne miejsce pozwalające na zaspokojenie podstawowych potrzeb, które ma stanowić punkt wyjścia do podejmowania przez taką osobę prób zmiany swojej sytuacji materialnej i osobistej.</p> <p>Z uwagi na godność człowieka, ustawodawca daje każdemu możliwość skorzystania z ochrony przed warunkami atmosferycznymi i możliwość odpoczynku, schronienia. Nie jest to bezdomność w potocznym rozumieniu tego słowa, gdyż taka wiązałaby się rzeczywiście z koniecznością przebywania w miejscach nieprzystosowanych i nieprzygotowanych na pobyt ludzi, z ciągłym i bezpośrednim wystawieniem na warunki atmosferyczne. Taka sytuacja nie ma miejsca w przypadku noclegowni i miejsc o podobnym charakterze. Uwzględnienie całokształtu sytuacji danej osoby powoduje, że otrzyma ona zawsze wsparcie ze strony państwa, m. in. ze względu na ochronę godności każdej jednostki ludzkiej.</p> <p>Potwierdzeniem prezentowanego stanowiska odnośnie do zapewnienia przez ustawodawcę ochrony przed eksmisją na bruk, a przez to przed zupełną bezdomnością, jest pogląd wyrażony przez Rzecznika Praw Obywatelskich w jego</p>
--	--	--	--

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

	<p>osoby do niej należące nie spełniają wymogów do uznania za lokatora na gruncie ustawy o ochronie lokatorów. Dzieje się tak m.in. w sytuacji, gdy z uwagi na brak wystarczających środków umożliwiających wynajem mieszkania na wolnym rynku, zamieszkują one w altankach na terenie Rodzinnych Ogrodów Działkowych. Osoby te, w wypadku eksmisji, mają prawo do pomieszczenia tymczasowego, z którego jednak mogą korzystać, jak była mowa wyżej, przez od 1 – 6 miesięcy. Tytułem przykładu, może to prowadzić do sytuacji, gdy zasługująca na szczególną ochronę kobieta w ciąży, zostanie eksmitowana do pomieszczenia tymczasowego, z którego następnie zostanie eksmitowana po upływie 6 miesięcy, a więc tuż przed, lub tuż po porodzie.</p> <p>Procedowany projekt ustawy stanowi także okazję do objęcia ochroną przed eksmisją na bruk lokatorów zamieszkujących w mieszkaniach: będących w dyspozycji ministra właściwego do spraw wewnętrznych lub podległych mu organów, będących w dyspozycji jednostek organizacyjnych Służby Więziennej lub pozostających i przekazanych do dyspozycji Szefa Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego lub Szefa Agencji Wywiadu. Chodzi tu o osoby i ich rodziny, którym mieszkanie zostało przyznane w związku z pełnioną służbą w Policji, Straży Granicznej, Państwowej Straży Pożarnej, Biura Ochrony Rządu, Służby Kontrwywiadu Wojskowego oraz Służby Wywiadu Wojskowego, Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego oraz Agencji Wywiadu oraz Służbie Więziennej.</p> <p>Szereg rozporządzeń określających zasady przydzielania i opróżniania mieszkań funkcjonariuszom poszczególnych służb wyłącza gwarancje ochrony lokatorów przed eksmisją „na bruk” wynikające z ustawy o ochronie praw lokatorów oraz kodeksu postępowania cywilnego. W związku z tym do eksmisji w przypadku lokatorów mundurowych dochodzi w trybie przepisów ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji, z uwagi na fakt, że przydział lokali odbywa się na podstawie decyzji administracyjnych wydawanych przez właściwe organy. W przypadku utraty prawa do lokalu organ wydaje decyzję administracyjną o opróżnieniu</p>	<p>wniosku z dnia 9 października 2015 r., znak IV.7214.131.2014.DZ, o stwierdzenie niezgodności art. 144 ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji w zakresie, w jakim przepis ten uprawnia egzekutora, prowadzącego egzekucję z nieruchomości lub lokalu (pomieszczenia) służących zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych zobowiązanego, do usunięcia zobowiązanego i jego domowników w sytuacji, gdy zobowiązanemu nie wskazano lokalu, do którego ma nastąpić przekwaterowanie, a zobowiązany nie jest w stanie we własnym zakresie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych z art. 30, art. 71 ust. 1 i art. 75 ust. 1 Konstytucji RP oraz z art. 8 Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności. Wskazano w tym wniosku, że <i>analiza ewoluowania stanu prawnego obowiązującego w zakresie orzekania eksmisji i wykonywania orzeczeń sądowych nakazujących eksmisję w trybie egzekucji sądowej prowadzi do wniosku, że na gruncie prawa cywilnego ukształtował się dwustopniowy model ochrony osób eksmitowanych przed bezdomnością. Pierwszy stopień związany jest z orzekaniem przez sąd o uprawnieniu do lokalu socjalnego lub o braku takiego uprawnienia w wyroku eksmisyjnym, a zatem realizuje się na etapie postępowania rozpoznawczego. Drugi stopień realizuje się na etapie postępowania egzekucyjnego i obejmuje zapewnienie osobie eksmitowanej, której nie służy uprawnienie do lokalu zamiennego, ani socjalnego, pomieszczenia tymczasowego. Za minimalny standard traktowania osób eksmitowanych z mieszkań należy uznać zapewnienie im pomieszczenia tymczasowego, a jeżeli osobie eksmitowanej nie przysługuje prawo do pomieszczenia tymczasowego, usunięcie takiej osoby może nastąpić tylko do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe, wskazanej na wniosek komornika przez gminę właściwą ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu.</i></p> <p>Świadczy to więc o generalnej akceptacji przyjętego przez</p>
--	--	--

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

		<p>służbowego lokalu mieszkalnego, która podlega następnie egzekucji we wskazanym trybie.</p> <p>Brak jakichkolwiek gwarancji dla lokatorów eksmitowanych w trybie administracyjnym budzi wątpliwości z punktu widzenia standardu ochrony praw człowieka. Na wątpliwości te od kilku lat w swoich wystąpieniach zwraca uwagę HFPC.</p>	<p>państwo standardu ochrony osób eksmitowanych, w tym przed bezdomnością. Oznacza to również, że przedstawiony sposób realizacji obowiązków państwa w zakresie ochrony praw obywateli wynika z całego systemu regulacji prawnych ustalonego w tym zakresie, a nie z poszczególnych przepisów składających się na ten system i jego ocena powinna być dokonywana z uwzględnieniem całokształtu przyjętych rozwiązań.</p> <p>W odniesieniu do lokatorów służb mundurowych vide komentarz jak do uwagi Komitetu Obrony Praw Lokatorów do art. 2 pkt 2 lit. a projektu).</p> <p>W odniesieniu do osób zamieszkujących w altanach na terenie Rodzinnych Ogrodów Działkowych - należy zgodzić się, że osoby takie nie mogą być uważane za lokatorów w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zatem w przypadku orzekania przez sąd obowiązku wydania działki po wygaśnięciu prawa do działki, brak jest podstaw prawnych do przyznania przez sąd w wyroku uprawnienia do lokalu socjalnego. Jednak zmiana stanu prawnego w tym zakresie nie znajduje uzasadnienia. Prawo powinno chronić te stany faktyczne, które są zgodne z prawem. Tymczasem na terenie działek obowiązuje zakaz zamieszkiwania (art. 12 ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych). Tak więc podjęcie nielegalnego zamieszkiwania w altanach działkowych nie może powodować przyznania danej osobie statusu lokatora, jednak osoba taka może skorzystać z systemowych regulacji realizujących dyrektywę zapisaną w art. 75 ust. 1 Konstytucji RP, dotyczącą przeciwdziałania bezdomności, o których mowa powyżej.</p>
	Polska Unia Lokatorów	<p>Proponujemy ponowną zmianę art. 32 ustawy o ochronie praw lokatorów... Za bezdyskusyjną uważamy celowość bezterminowego przedłużenia prawa najemcy opłacającego czynsz regulowany do zapewnienia przez gminę lokalu i zamiennego oraz pokrycia kosztów przeprowadzki w razie rozbiórki lub remontu. Rozważona może być ewentualna</p>	<p>Postulat do rozważenia na etapie dalszych prac nad nowelizacją ustawy.</p>

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

		<p>odpłatność prywatnego właściciela wobec gminy za użyczenie lokalu zamiennego.</p>	
<p align="center">j.w.</p>		<p>Uwagi do zmian w ustawie o ochronie praw lokatorów...w zakresie rozwiązania problemu reprivatyzacji. Uważamy, że lokatorzy lokali komunalnych, spełniający kryteria dochodowe do uzyskania takiego lokalu, mają prawo do dwu rzeczy niezależnie od faktu przekazania lokalu dotychczas znajdującemu się w zasobie gminy prywatnemu właścicielowi. Są to: prawo do wynajmu konkretnego lokalu i prawo do wynajmu lokalu z czynszem regulowanym./ Lokatorzy reprivatyzowanych budynków skarżą się na nagminne podwyższanie czynszów przez prywatnych właścicieli. Lokatorzy ci posiadają ważną umowę najmu, nie rozwiązaną przez gminę i powinni nadal płacić czynsz w dotychczasowej wysokości. Nie respektowanie przez gminę ważnej umowy łamie konstytucyjne uprawnienia lokatorów.</p> <p>Obecnie stan prawny lokatorów po reprivatyzacji lokalu nie jest uregulowany i nowelizacja ustawy powinna określić uprawnienia lokatorów z ważną umową najmu lokalu komunalnego.</p> <p>Proponujemy czasowe ograniczenie prawa prywatnego właściciela do podwyższania czynszu i wprowadzenie 7 i pół letniego okresu przejściowego po reprivatyzacji. W ciągu 2,5 roku właściciel musiałby stosować czynsz w dotychczasowej stawce, w drugim okresie 2.5 roku mógłby podwyższyć czynsz o 50% a w trzecim 2.5 rocznym okresie mógłby stosować co najwyżej stawkę, rynkową stosowaną w danej gminie. Czasowe ograniczenie podwyżek czynszu było stosowane po i transformacji ustrojowej i zostało uznane za zgodne z konstytucją.</p> <p>Jednocześnie lokator powinien mieć prawo do wystąpienia do gminy o przyznanie lokalu w zasobach gminy niezależnie od posiadania umowy w zasobach prywatnych.</p> <p>W przepisach wprowadzających powinny się znaleźć dwa przepisy. Po pierwsze nakaz zawarcia umowy o wysokości czynszu jak wynika z zapisów dotyczących nowo</p>	<p>Uwagi wykraczają poza zakres przedmiotowy konsultowanego projektu.</p> <p>Należy zgodzić się, że inicjatywa zmierzająca do uregulowania sytuacji prawnej najemców, mającej miejsce przy zwrocie nieruchomości prawowitym właścicielom bądź ich spadkobiercom zasługuje na aprobatę, ponieważ w obowiązującym systemie prawnym nie ma kompleksowej regulacji, która wyraźnie wskazywałaby, jak w takim przypadku kształtuje się sytuacja prawna najemców. Nie mamy tutaj do czynienia ze zbyciem prawa własności nieruchomości, co oznacza brak przekształcenia podmiotowego, o którym mowa w art. 678 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. z 2014 r. poz. 121, z późn. zm.) (tj. w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy) oraz w konsekwencji brak stosunku zobowiązaniowego: najemca – prawowity właściciel.</p> <p>W praktyce taki stan prawny powoduje liczne wątpliwości co do ważności umów zawartych w przeszłości przez najemcę z gminą czy Skarbem Państwa w przypadku dokonywanego obecnie zwrotu nieruchomości, jak i obowiązku ich kontynuacji przez prawowitych właścicieli. Należy zgodzić się, że sytuacja ta jest szczególnie dramatyczna dla długoletnich mieszkańców, najczęściej w podeszłym wieku lub niezaradnych życiowo, którzy z dnia na dzień bez zawnionej przyczyny z najemców mieszkaniowego zasobu gminy stają się mieszkańcami zasobów prywatnych. Jednakże zaproponowane przez Polska Unię Lokatorów instrumenty, które mają służyć osiągnięciu celu, jakim jest ochrona najemców lokali usytuowanych w budynkach zwróconym prawowitym właścicielom lub ich spadkobiercom, budzą istotne wątpliwości natury konstytucyjnej i systemowej.</p>

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

		<p>prywatyzowanych lokali. Stosowanie regulowanej stawki czynszu trwałoby od końca miesiąca po wejściu w życie nowelizacji ustawy do końca 7.5 okresu po dniu reprivatyzacji. Stosowanie regulowanej stawki czynszu nie oznacza stosowania jej w okresie od dnia prywatyzacji do dnia wejścia w życie proponowanej nowelizacji. Po drugie lokator, który spełnia kryterium dochodowe uprawniające do zawarcia umowy najmu lokalu z zasobu gminy powinien mieć prawo do wystąpienia do gminy o przyznanie lokalu w zasobach gminy z datą reprivatyzacji lokalu.</p> <p>Niezależnie od ograniczonej w czasie regulacji wysokości stawki czynszu dla lokatorów z ważną umową najmu proponujemy nałożenie na gminę obowiązku utworzenia Lokatorskiego Funduszu Reprivatyzacyjnego. Fundusz byłby przeznaczony na wyrównanie lokatorom różnicy pomiędzy wysokością czynszu wyznaczonego przez właściciela a wysokością czynszu regulowanego dla zasobów gminy.</p> <p>Gmina miałaby obowiązek dopłacania do czynszu lokatorowi zamieszkującemu w zasobach prywatnych aż do przedstawienia oferty zamiany na inny lokal w zasobach komunalnych gminy o porównywalnych walorach użytkowych i powierzchni adekwatnej dla lokatora z rodziną. W Warszawie oferowany lokal powinien znajdować się w tej samej dzielnicy co użytkowany lokal chyba, że lokator wyrazi zgodę na oferowaną lokalizację.</p> <p>Wobec osób, które ukończyły 65 roku życia albo prowadzą wspólne gospodarstwa domowego z osobami, które ukończyły 65 roku życia zamiana lokalu jak powyżej powinna być dobrowolna.</p>	
Uwagi ogólne i dotyczące § 6 pkt. 3 Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Społecznej			
	Toruńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.	<p>Większość zmian zaproponowanych w projekcie ustawy idzie w dobrym kierunku, zapomniano jednak o potrzebach osób w podeszłym wieku i niepełnosprawnych, których nie brakuje w zasobach gminnych mieszkających często w bardzo trudnych warunkach, w mieszkaniach zupełnie niedostosowanych do ich</p>	<p>Wyjaśnienia do uwagi</p> <p>Propozycja zmiany standardów funkcjonowania mieszkań chronionych wykracza poza zakres przedmiotowej nowelizacji i pozostaje we właściwości Ministra Rodziny</p>

Raport z konsultacji społecznych do projektu ustawy 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

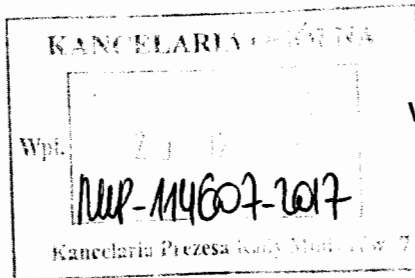
	<p>potrzeb. Chodzi tu o osoby, które po przeprowadzeniu do mieszkań bez barier architektonicznych dostosowanych potrzeb osób niepełnosprawnych oraz niewielkim wsparciu służb socjalnych są w stanie samodzielnie egzystować. Tym bardziej jest to potrzebne, ponieważ w projekcie ustawy są zapisy o możliwości wypowiedzania umów najmu najemcom zajmującym zbyt duże mieszkania (często dotyczy to osób w podeszłym wieku, często samotnych). Zachęcenie gmin do budowy takich mieszkań z pewnością ułatwiłoby porządkowanie tych spraw.</p> <p>Proponuje zmienić zapis w §6 pkt 3 Rozrządzenia Ministra Pracy i Polityki Społecznej dotyczący ilości osób w mieszkaniu chronionych poprzez wykreślenie zapisu, z którego wynika warunek zamieszkiwania w jednym mieszkaniu, min. 3 osób.</p> <p>Należy także umożliwić dofinansowanie budowy pomieszczeń wspólnego użytku dla zespołu mieszkań (nie tylko w obrębie każdego mieszkania oddzielnie). W przypadku budowy mieszkań dla osób w podeszłym wieku i niepełnosprawnych koszt budowy jest wyższy (konieczność budowy wind, sygnalizacji przywoławczej, montaż droższych urządzeń w mieszkaniu dostosowanych w mieszkaniu do potrzeb osób niepełnosprawnych).</p> <p>Niestety analizując TYMCZASOWE KRYTERIA OCENY WNIOSKU O UDZIELENIE FINANSOWEGO WSPARCIA NA TWORZENIE. LOKALI MIESZKALNYCH NA WYNAJEM ORAZ MIESZKAŃ CHRONIONYCH odnosi się wrażenie, że takie mieszkania będą najmniej punktowane (mała powierzchnia, droższy koszt budowy). W związku z tym powinna być przewidziana dodatkowa punktacja dla projektów zawierających budowę takich mieszkań.</p>	<p>Pracy i Polityki Społecznej.</p> <p>Ponadto projekt nowelizacji w art. 13 ust. 4 ustawy o finansowym wsparciu.... przewiduje podwyższenie o 5 pkt procentowych wysokości finansowego wsparcia dla przedsięwzięć realizowanych w zakresie rządowego programu - w ramach których nie mniej niż 5% mieszkań będzie przeznaczonych dla rodzin z dziećmi niepełnosprawnymi. Projektowane przepisy stanowią realizację uchwały nr 160 Rady Ministrów z dnia 20 grudnia 2016 r. w sprawie programu kompleksowego wsparcia dla rodzin „Za życiem”, którego celem jest m.in. zwiększenie dostępności mieszkań dla rodzin wychowujących dzieci niepełnosprawne.</p> <p>Odnosząc się do kwestii kryterium oceny wniosków zawartych w załączniku do projektu ustawy należy podkreślić ich tymczasowy charakter. Docelowo po wprowadzeniu standardów mieszkań realizowanych w ramach rządowego programu – wszystkie poprawne pod względem formalnym wnioski będą kwalifikowane do finansowania.</p>
--	---	---



Minister
Spraw Zagranicznych

DPUE.920.1733.2016/18/mrz

dot.: RM-10-172-17 z 11.12.2017 r.



Warszawa, dnia 18 grudnia 2017 r.

KPRM



**Pani
Jolanta Rusiniak
Sekretarz Rady Ministrów**

Opinia

o zgodności z prawem Unii Europejskiej projektu ustawy 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, wyrażona przez ministra właściwego do spraw członkostwa Rzeczypospolitej Polskiej w Unii Europejskiej

Szanowna Pani Minister,

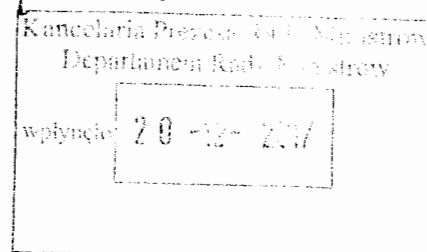
w związku z przedłożonym projektem ustawy pozwalam sobie wyrazić poniższą opinię.

Projekt ustawy nie jest sprzeczny z prawem Unii Europejskiej.

Z poważaniem

z dop. Ministra Spraw Zagranicznych

Jacek Czaputowicz
Podsekretarz Stanu



Do wiadomości:

Pan Andrzej Adamczyk
Minister Infrastruktury i Budownictwa

ROZPORZĄDZENIE
MINISTRA INFRASTRUKTURY I BUDOWNICTWA¹⁾

z dnia

w sprawie zakresu informacji o finansowym wsparciu udzielanym z Funduszu Dopląt

Na podstawie art. 12a ust. 2 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2017 r. poz. 1392 oraz ...), zwanej dalej ustawą, zarządza się, co następuje:

§ 1. Określa się wzory formularzy przekazywanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego informacji, o których mowa w art. 12a ust. 1 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń.

§ 2. Wzory formularzy, o których mowa w § 1 określają załączniki 1–3 do rozporządzenia.

§ 3. Informacja według wzoru określonego w załączniku nr 1 przekazywana jest narastająco w podziale na poszczególne lata.

§ 4. Informacja według wzoru określonego w załączniku nr 2 przekazywana jest narastająco od dnia 1 stycznia 2019 r., w podziale na lata składania wniosków.

§ 5. Informacja przekazywana według wzoru określonego w załączniku nr 3 obejmuje trzy kolejne, pełne lata kalendarzowe.

§ 6. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2019 r.

MINISTER INFRASTRUKTURY
I BUDOWNICTWA

¹⁾ Minister Infrastruktury i Budownictwa kieruje działem administracji rządowej – budownictwo, planowanie i zagospodarowanie przestrzenne oraz mieszkalnictwo, na podstawie § 1 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 13 grudnia 2017 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Infrastruktury i Budownictwa (Dz. U. poz. 2332).

Załączniki
do rozporządzenia
Ministra Infrastruktury i Budownictwa
z dnia ... (poz. ...)

Załącznik nr 1

Wzór

INFORMACJA O UDZIELONYM ORAZ MOŻLIWYM DO UDZIELENIA FINANSOWYM WSPARCIU W RAMACH PROGRAMU FINANSOWEGO WSPARCIA TWORZENIA LOKALI MIESZKALNYCH NA WYNAJEM, MIESZKAŃ CHRONIONYCH, NOCLEGOWNI, SCHRONISK DLA BEZDOMNYCH, OGRZEWAŁNI I TYMCZASOWYCH POMIESZCZEŃ

narastająco wg stanu na dzień r.

Rok	Rodzaj utworzonego zasobu	Wnioski spełniające warunki formalne		Umowy czynne		Umowy zakończone i rozliczone		Rezygnacja z zawarcia umowy, rozwiązane umowy		Zmniejszenie kwoty finansowego wsparcia w wyniku rozliczenia przedsięwzięć, z uwzględnieniem zwróconych środków (w złotych)	Wyплаты finansowego wsparcia pomniejszone o zwrócone środki (w złotych)	Kwota pozostała do wypłaty (w złotych)
		Liczba	Wnioskowana kwota finansowego wsparcia (w złotych)	Liczba	Umowna kwota finansowego wsparcia (w złotych)	Liczba	Umowna kwota finansowego wsparcia (w złotych)	Liczba	Kwota finansowego wsparcia (w złotych)			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	lokale mieszkalne zwiększające mieszkaniowy zasób gminy (art. 3 ust. 1 ustawy)											
	pomieszczenia tymczasowe (art. 3 ust. 2 ustawy)											
	lokale mieszkalne na wynajem (art. 5 ustawy)											
	lokale mieszkalne z prawem do podnajmowania (art. 5a ustawy)											
	noclegownie, schroniska dla bezdomnych, ogrzewalnie (art. 4 ustawy)											
RAZEM												
OGÓLEM LATA												

Załącznik nr 2

Wzór

INFORMACJA O REALIZACJI WYPŁAT FINANSOWEGO WSPARCIA
WG STANU NA KONIEC KWARTAŁU ROKU

w złotych

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota w kwartale objętym rozliczeniem	Kwota narastająco od początku roku
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
1	Środki przekazane do Funduszu Dopłat na realizację wypłat		
2	Środki wypłacone beneficjentom z Funduszu Dopłat		
3	Zwrot wypłaconego wsparcia		
4	Środki pozostające w Funduszu Dopłat po realizacji wypłat finansowego wsparcia		

UZASADNIENIE

Projekt rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Budownictwa stanowi wykonanie upoważnienia zawartego w projektowanym art. 12a ust. 2 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2017 r. poz. 1392), zwanej dalej „ustawą”.

Ustawodawca deleguje na ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa uprawnienie do określenia wzorów formularzy, na których Bank Gospodarstwa Krajowego przekazywać będzie informacje o finansowym wsparciu udzielonym na podstawie ustawy oraz o finansowym wsparciu możliwym do udzielenia w związku z rozpatrywanymi przez Bank wnioskami beneficjentów ubiegających się o finansowe wsparcie, udzielane na podstawie ustawy. Wzory formularzy określa się w celu zapewnienia prawidłowego planowania rezerwy celowej na zasilenie Funduszu Dopłat, z przeznaczeniem na sfinansowanie wypłat finansowego wsparcia. Ponadto informacje przekazywane przez BGK będą stanowić podstawę do efektywnego wykorzystania środków Funduszu Dopłat oraz umożliwią monitorowanie i kontrolowanie programu wsparciu budownictwa społecznego.

Rozporządzenie nie było dotychczas przedmiotem regulacji prawnych. Konieczność jego wydania jest związana z procedowaną obecnie ustawą 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 Kodeksy cywilnego oraz niektórych innych ustaw (nr w wykazie prac Rady Ministrów UD99). Wskazana ustawa wprowadza istotne zmiany w obszarze procedur udzielania finansowego wsparcia oraz kwalifikacji wniosków do finansowania. Zakłada bowiem modyfikację zasad wypłaty środków poprzez powiązanie terminu przekazywania środków budżetowych (coroczne rozliczenie wykorzystujące formę rezerwy celowej), z deklarowanymi przez inwestorów terminami wypłaty finansowego wsparcia. Zgodnie z Narodowym Programem Mieszkaniowym edycje naboru wniosków o finansowe wsparcie będą miały charakter otwarty, zapewniając – bez ograniczenia limitu edycji dla poszczególnych lat – możliwość uruchomienia dofinansowania inwestycji na poziomie odpowiadającym szacowanym niedoborom mieszkań. Do finansowania zakwalifikowane będą wszystkie poprawne formalnie wnioski złożone przez inwestorów.

W związku z powyższym Bank Gospodarstwa Krajowego będzie zobowiązany informować ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa oraz ministra właściwego do spraw finansów publicznych, o wysokości finansowego wsparcia udzielonego na podstawie ustawy oraz o finansowym wsparciu możliwym do udzielenia, w związku z rozpatrywanymi przez Bank wnioskami. Informacje przekazywane przez BGK stanowiąc będą podstawę do oszacowania wysokości rezerwy celowej na kolejny rok budżetowy i zbiegną się z pracami nad projektem budżetu państwa (informacja wg stanu na koniec II kwartału roku przekazywana będzie w terminie do 31 lipca).

Załączniki do projektowanego rozporządzenia stanowiąc będą wzory informacji przekazywanych przez BGK kwartalnie. Projektodawca zakłada, aby zakres informacji zawierał:

- informacje o postępie prac nad realizacją ustawy (załącznik nr 1) oraz informacje o efektach rzeczowych programu (załącznik nr 2) – w celu monitorowania programu wsparciu budownictwa społecznego,
- informacje o wysokości środków do wypłaty na kolejne 3 lata, w podziale na kwartały – w celu umożliwienia zaplanowania rezerwy celowej w odpowiedniej wysokości (załącznik nr 3),
- informacje o realizacji wypłat finansowego wsparcia – w celu kontrolowania efektywnego wykorzystania środków Funduszu Dopłat (załącznik nr 4).

Zaproponowane rozwiązanie pozwoli na zaplanowanie na ten cel wymaganej wysokości wydatków. Mechanizm przekazywania środków rezerwy celowej do Funduszu Dopłat, połączony z kwartalną informacją o finansowym wsparciu udzielonym lub możliwym do udzielenia na podstawie ustawy, pozwoli na sfinansowanie inwestycji mieszkaniowych na poziomie pokrywającym efektywne zapotrzebowanie na pomoc państwa, odpowiadającą poprawnym wnioskom złożonym przez gminy. Rozwiązanie to jest jednym z istotnych założeń modyfikacji obecnych instrumentów wsparcia, jakich wprowadzenie przewiduje przyjęty przez Radę Ministrów „Narodowy Program Mieszkaniowy” (działanie E. Pakiet „Mieszkanie+”: Uruchomienie zintegrowanego programu wsparcia społecznego budownictwa czynszowego, uwzględniającego dostępne instrumenty wsparcia i efekty zmian planowanych w otoczeniu regulacyjnym, Instrument 2, strona 68). Powyższe rozwiązanie zwiększy efektywność wykorzystania środków budżetowych, a tym samym efekty rzeczowe programu.

Brak systemowego limitowania przyjmowanych do finansowania wniosków, wiąże się jednak z wprowadzeniem instrumentów dla Rady Ministrów, zapewniających bezpieczeństwo w zakresie planowania budżetowego. W celu zapewnienia optymalizacji realizowanych przedsięwzięć stosowane będą obowiązkowe standardy dotyczące mieszkań budowanych w ramach społecznego budownictwa czynszowego opartego na bezzwrotnym, częściowym finansowaniu w budżetu państwa. Wypracowane obowiązkowe standardy – wydane w formie odrębnego rozporządzenia MliB na podstawie projektowanego art. 14a – służące efektywnej realizacji przedsięwzięć, docelowo będą maksymalizować efektywność wykorzystania środków publicznych.

Zgodnie z § 6 projektu, rozporządzenie wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2019 r. (czyli w terminie wejścia w życie delegacji ustawowej zawartej w art. 12a ust. 2 projektu ustawy).

Projektowana regulacja nie mieści się w zakresie przedmiotowym zagadnień podlegających konsultacjom z Europejskim Bankiem Centralnym zgodnie z art. 2 ust. 1 decyzji Rady z dnia 29 czerwca 1998 r. w sprawie konsultacji Europejskiego Banku Centralnego udzielanych władzom krajowym w sprawie projektów przepisów prawnych (Dz. U. WE L 189 z 3.07.1998 r., s. 42; Dz. U. UE Polskie wydanie specjalne, rozdz. 1, t. 1, str. 446).

Projektowana regulacja nie zawiera przepisów technicznych w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. poz. 2039 oraz z 2004 r. poz. 597), zatem nie podlega notyfikacji zgodnie z powołanym rozporządzeniem.

Stosownie do art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingskiej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248) projekt zostanie udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa. Ponadto stosownie do postanowień § 52 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów, projekt rozporządzenia zostanie zamieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji.

Projekt rozporządzenia nie jest objęty zakresem prawa Unii Europejskiej.

<p>Nazwa projektu Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa w sprawie zakresu informacji o finansowym wsparciu udzielanym z Funduszu Dopłat</p> <p>Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące Minister Infrastruktury i Budownictwa</p> <p>Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu Kazimierz Smoliński, Sekretarz Stanu w Ministerstwie Infrastruktury i Budownictwa</p> <p>Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu Joanna Matusiak – Departament Mieszkalnictwa w Ministerstwie Infrastruktury i Budownictwa nr tel. (22) 522-53-08, adres e-mail: joanna.matusiak@mib.gov.pl</p>	<p>Data sporządzenia 27 listopada 2017 r.</p> <p>Źródło: Upoważnienie ustawowe</p> <p>Nr ... w wykazie prac legislacyjnych Ministra Infrastruktury i Budownictwa</p>
---	---

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Zgodnie z art. 12a ust. 2 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń, minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określa, w drodze rozporządzenia, wzory formularzy, na których Bank Gospodarstwa Krajowego przekazuje informacje o finansowym wsparciu udzielonym na podstawie ustawy oraz o finansowym wsparciu możliwym do udzielenia w związku z rozpatrywanymi przez Bank wnioskami beneficjentów ubiegających się o finansowe wsparcie, udzielane na podstawie ustawy.

Rozporządzenie nie było dotychczas przedmiotem regulacji prawnych. Konieczność jego wydania jest związana z procedowaną obecnie ustawą 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 (nr w wykazie prac Rady Ministrów UD99). Wskazana ustawa wprowadza istotne zmiany w obszarze procedur udzielania finansowego wsparcia oraz kwalifikacji wniosków do finansowania. Zakłada bowiem modyfikację zasad wypłaty środków poprzez powiązanie terminu przekazywania środków budżetowych (coroczne rozliczenie wykorzystujące formę rezerwy celowej – począwszy od 1 stycznia 2019 r.), z deklarowanymi przez inwestorów terminami wypłaty finansowego wsparcia. Zgodnie z Narodowym Programem Mieszkaniowym edycje naboru wniosków o finansowe wsparcie będą miały charakter otwarty, zapewniając – bez ograniczenia limitu edycji dla poszczególnych lat – możliwość uruchomienia dofinansowania inwestycji na poziomie odpowiadającym szacowanym niedoborom mieszkań. Do finansowania zakwalifikowane będą wszystkie poprawne formalnie wnioski złożone przez inwestorów.

W związku z powyższym Bank Gospodarstwa Krajowego będzie zobowiązany informować ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa oraz ministra właściwego do spraw finansów publicznych, o wysokości finansowego wsparcia udzielonego na podstawie ustawy oraz o finansowym wsparciu możliwym do udzielenia, w związku z rozpatrywanymi przez Bank wnioskami. Informacje przekazywane przez BGK stanowiąc będą podstawę do oszacowania wysokości rezerwy celowej na kolejny rok budżetowy i zbiegną się z pracami nad projektem budżetu państwa

2. Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji, i oczekiwany efekt

Rekomendowane rozwiązanie: uchwalenie rozporządzenia określającego wzory formularzy informacji przekazywanych przez bank Gospodarstwa Krajowego ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

Narzędzie interwencji: w celu umożliwienia zmiany procedury przekazywania środków budżetowych do Funduszu Dopłat na realizację programu finansowego wsparcia samorządów lokalnych w tworzeniu mieszkań komunalnych i na wynajem o niskim i umiarkowanym czynszu, konieczne jest określenie w akcie rangi rozporządzenia informacji, które będzie przekazywał Bank Gospodarstwa Krajowego w celu monitorowania przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa prawidłowego planowania wydatków budżetu państwa oraz udzielanego ze środków budżetowych wsparcia.

Oczekiwany efekt: określenie podstaw wykonawczych do ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, umożliwiających kontrolę prawidłowego planowania wydatków budżetowych oraz udzielania finansowego wsparcia ze środków Funduszu Dopłat po przejściu na

finansowanie poprzez rezerwę celową budżetu państwa.

3. Jak problem został rozwiązany w innych krajach, w szczególności krajach członkowskich OECD/UE?

Projekt rozporządzenia stanowi konsekwencję rozwiązań ustawowych przyjętych w ustawie nowelizującej ustawę o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych. Z uwagi na wykonawczy charakter przedmiotowego aktu względem przepisów ustawy, opis rozwiązań problemu, do którego się on odnosi, przyjętych w innych krajach, stanowi odzwierciedlenie problematyki opisanej w Ocenie Skutków Regulacji ustawy.

4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Bank Gospodarstwa Krajowego	1	Dane MliB	Prawnie ustalona, czytelna i wpisana w określony horyzont czasowy procedura przekazywania przez Bank Ministrowi Infrastruktury i Budownictwa oraz Ministrowi Finansów informacji w zakresie realizacji rządowego programu

5. Informacje na temat zakresu, czasu trwania i podsumowanie wyników konsultacji

Projekt rozporządzenia zostanie skierowany do uzgodnień międzyresortowych oraz konsultacji publicznych. Termin zajęcia stanowiska wyznaczony zostanie na 14 dni od dnia otrzymania projektu rozporządzenia.

W ramach konsultacji publicznych, ze względu na charakter odnoszący się wyłącznie do działalności Banku Gospodarstwa Krajowego, projekt rozporządzenia zostanie skierowany do Banku Gospodarstwa Krajowego, który na mocy ustawy realizuje zadania związane z zarządzaniem Funduszem Dopłat i rozliczaniem otrzymanych przez gminę środków finansowego wsparcia.

Omówienie wyników konsultacji publicznych zostanie przedstawione po ich zakończeniu.

Projekt ustawy zostanie udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa, zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248) oraz Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji, zgodnie z § 52 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2016 r. poz. 1006, z późn. zm.).

6. Wpływ na sektor finansów publicznych

(ceny stałe z 2014 r.)	Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [mln zł]											
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Łącznie (0–10)
Dochody ogółem	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
budżet państwa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
JST	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
pozostałe jednostki (oddzielnie)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wydatki ogółem	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
budżet państwa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
JST	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
pozostałe jednostki (oddzielnie)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo ogółem	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
budżet państwa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
JST	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
pozostałe jednostki (oddzielnie)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Źródła finansowania	Regulacje zawarte w rozporządzeniu nie wpływają na wysokość dochodów i wydatków jednostek sektora finansów publicznych.
---------------------	---

Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	
--	--

7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe

		Skutki						
Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1	2	3	5	10	Łącznie (0–10)
W ujęciu pieniężnym	duże przedsiębiorstwa	-	-	-	-	-	-	-
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	-	-	-	-	-	-	-
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	-	-	-	-	-	-	-
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa	-						
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	-						
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	-						
Niemierzalne	duże przedsiębiorstwa							
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw							
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe							

Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	Projekt rozporządzenia nie wpływa na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość.
--	--

8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu

<input type="checkbox"/> nie dotyczy	
Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input checked="" type="checkbox"/> nie dotyczy
<input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby procedur <input type="checkbox"/> skrócenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:	<input checked="" type="checkbox"/> zwiększenie liczby dokumentów <input checked="" type="checkbox"/> zwiększenie liczby procedur <input type="checkbox"/> wydłużenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:
Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektronizacji.	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input type="checkbox"/> nie dotyczy
Komentarz:	

9. Wpływ na rynek pracy

Brak wpływu.

10. Wpływ na pozostałe obszary		
<input type="checkbox"/> środowisko naturalne <input type="checkbox"/> sytuacja i rozwój regionalny <input type="checkbox"/> inne:	<input type="checkbox"/> demografia <input type="checkbox"/> mienie państwowe	<input type="checkbox"/> informatyzacja <input type="checkbox"/> zdrowie
Omówienie wpływu		
11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego		
W projekcie rozporządzenia określono, że zawarte w nim przepisy wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2019 r.		
12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?		
<p>Z uwagi na fakt, że projekt rozporządzenia ma na celu wykonanie nowelizowanej ustawy, zakłada się, że podstawowymi wskaźnikami ewaluacji wdrożenia zawartych w nim uregulowań określających warunki i tryb udzielania finansowego wsparcia w ramach realizacji rządowego programu przez Bank Gospodarstwa Krajowego, będą mierniki oceny efektów rzeczowych programu czyli utworzonych lokali mieszkalnych i miejsc noclegowych.</p> <p>Efekty programu będą monitorowane przy wykorzystaniu narzędzi sprawozdawczych i analitycznych związanych z realizacją przez BGK programu wsparcia budownictwa socjalnego, który na mocy ustawy realizuje zadania związane z zarządzaniem Funduszem Dopłat i rozliczaniem otrzymanych przez gminę środków finansowego wsparcia.</p> <p>Podstawowym okresem oceny będzie roczna edycja programu.</p>		
13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)		

ROZPORZĄDZENIE
MINISTRA INFRASTRUKTURY I BUDOWNICTWA¹⁾

z dnia

**w sprawie standardów jakie powinny spełniać przedsięwzięcia realizowane
z wykorzystaniem finansowego wsparcia**

Na podstawie art. 14a ust. 2 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2017 r. poz. 1392 oraz ...), zwanej dalej „ustawą”, zarządza się, co następuje:

§ 1. 1. Rozporządzenie określa standardy dotyczące:

- 1) przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia,
- 2) technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku,
- 3) lokalizacji

– przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 3, art. 5, art. 5a oraz art. 6 ustawy.

2. Określenie standardów, o których mowa w ust. 1, ma na celu zapewnienie niskiego kosztu realizacji przedsięwzięcia, przy uwzględnieniu zapewnienia wysokiej użyteczności społecznej, niskich kosztów użytkowania utworzonych lokali mieszkalnych oraz poszanowanie ład przestrzennego.

§ 2. Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o:

- 1) budynku – należy przez to rozumieć budynek, w którym mieszczą się lokale mieszkalne, utworzone z wykorzystaniem finansowego wsparcia;
- 2) lokalu mieszkalnym – należy przez to rozumieć lokal zwiększający mieszkaniowy zasób gminy lub lokal na wynajem powstający w wyniku realizacji przedsięwzięcia przez inwestora, w ramach umowy zawartej z gminą albo związkiem międzygminnym, na podstawie art. 5 ustawy.

¹⁾ Minister Infrastruktury i Budownictwa kieruje działem administracji rządowej – budownictwo, planowanie i zagospodarowanie przestrzenne oraz mieszkalnictwo, na podstawie § 1 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 13 grudnia 2017 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Infrastruktury i Budownictwa (Dz. U. poz. 2332).

§ 3. 1. Zagospodarowując działkę budowlaną, należy uwzględnić stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych mierzonych na poziomie posadzki po obrysie zewnętrznym budynku z uwzględnieniem tynków, okładzin i balustrad, do powierzchni działki, tak by nie był mniejszy niż 1 m^2 działki / 1 m^2 powierzchni lokali mieszkalnych.

§ 4. 1. Określa się następujące rodzaje budynków, w których mieszczą się lokale mieszkalne:

- 1) korytarzowce,
- 2) punktowce,
- 3) klatkowce

– mając na uwadze minimalizowanie materiałochłonności budowania.

2. Budynek powinien być zaprojektowany i wykonany w sposób odpowiadający wymaganiom wynikającym z jego usytuowania i przeznaczenia tak, aby była zapewniona jego trwałość oraz warunki prawidłowej eksploatacji i utrzymania.

3. Budynek powinien posiadać powyżej jednej kondygnacji, z wyjątkiem terenów wiejskich, gdzie dopuszcza się budowę obiektów jednokondygnacyjnych.

4. Określa się następującą strukturę funkcjonalną budynku:

- 1) mieszkaniową;
- 2) mieszkaniowo-usługową.

5. W przypadku budynku posiadającego więcej niż 100 lokali mieszkalnych, należy zastosować mieszkaniowo-usługową strukturę budynku.

6. Określa się następującą powierzchnię lokali mieszkalnych, uzależnioną od liczby lokatorów:

- 1) dla gospodarstwa jednoosobowego – od 30 m^2 ;
- 2) dla gospodarstwa dwuosobowego – od 40 m^2 ;
- 3) dla gospodarstwa trzyosobowego – od 55 m^2 ;
- 4) dla gospodarstwa czterosobowego – od 65 m^2 ;
- 5) dla gospodarstwa pięcio- i więcej osobowe – powyżej 70 m^2 .

§ 5. Budynki wznoszone są przy zastosowaniu następujących technologii budowania:

- 1) konstrukcja budynku:
 - a) ceramiczna,
 - b) żelbetowa,
 - c) budownictwo modułowe,

- d) betonowa;
- 2) stropy budynku:
 - a) stalowe,
 - b) żelbetowe,
 - c) płytowe;
- 3) dach budynku:
 - a) jednospadowy,
 - b) dwuspadowy,
 - c) kopertowy,
 - d) płaski.

§ 6. 1. W ramach przedsięwzięć tworzy się zewnętrzne miejsca postojowe.

2. W budynku dopuszcza się tworzenie pomieszczeń gospodarczych, o których mowa w § 3 pkt 13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2012 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 oraz z 2017 r. poz. 2285).

§ 7. Budynki wyposaża się w systemy, które pozwalają na zmniejszenie zużycia ciepła potrzebnego do ogrzewania mieszkań:

- 1) ocieplenie budynku:
 - a) docieplenie ścian zewnętrznych,
 - b) docieplenie dachów,
 - c) docieplenie ścian fundamentowych;
- 2) stolarka okienna i drzwiowa:
 - a) PCV,
 - b) aluminiowa,
 - c) drewniana (w przypadku przedsięwzięć rewitalizacyjnych);
- 3) rodzaj ogrzewania budynku:
 - a) sieć miejska,
 - b) kotłownia osiedlowa,
 - c) kotłownia w budynku;
- 4) urządzenia pozwalające na korzystanie z następujących mediów grzewczych:
 - a) gaz,
 - b) olej opałowy.

§ 8. 1. Budynki wyposaża się w instalacje:

- 1) wodną zasilaną z sieci miejskiej,
- 2) kanalizacyjną sanitarną, podłączaną do sieci miejskiej,
- 3) kanalizacyjną deszczową wewnętrzną, podłączoną do sieci miejskiej,
- 4) gazową z sieci miejskiej

– z wyjątkiem terenów wiejskich, gdzie dopuszcza się rozwiązania indywidualne.

§ 9. Określa się następujące standardy wykończenia powierzchni wspólnych wewnątrz budynku:

- 1) schody – żelbetowe wyłożone gresem;
- 2) balustrady – stalowe, systemowe, malowane proszkowo;
- 3) ściany – gładź gipsowa malowana;
- 4) szyby windowe – żelbetowe;
- 5) posadzka – wykładzina obiektowa PVC.

§ 10. Ustalenie lokalizacji terenu, na którym realizowane będzie przedsięwzięcie wskazane w § 1 ust. 1, winno nastąpić z uwzględnieniem:

- 1) dostępności do komunikacji publicznej;
- 2) dostępności do infrastruktury społecznej oraz usługowej;
- 3) wyposażenia terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną, zgodnie z prowadzoną przez gminę polityką przestrzenną;
- 4) zachowania ładu przestrzennego, walorów ekonomicznych przestrzeni i charakteru danych obszarów.

§ 11. Przepisów § 3–7, § 9 oraz § 10 rozporządzenia nie stosuje się w przypadku przedsięwzięć rewitalizacyjnych, o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5 lit. a ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777 oraz z 2016 r. poz. 1020 i 1250), realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 3, art. 5, art. 5a oraz art. 6 ustawy.

§ 12. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2019 r.

**MINISTER INFRASTRUKTURY
I BUDOWNICTWA**

UZASADNIENIE

Projekt rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Budownictwa stanowi wykonanie upoważnienia zawartego w projektowanym art. 14a ust. 2 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2017 r. poz. 1392), zwanej dalej „ustawą”.

Ustawodawca deleguje na ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa uprawnienie do określenia standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięcia. Standardy określa się mając na względzie możliwie niski koszt realizacji przedsięwzięcia, przy uwzględnieniu zapewnienia wysokiej użyteczności społecznej, niskich kosztów użytkowania utworzonych lokali mieszkalnych oraz poszanowania ładu przestrzennego.

Rozporządzenie nie było dotychczas przedmiotem regulacji prawnych. Konieczność jego wydania jest związana z procedowaną obecnie ustawą 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 Kodeksy cywilnego oraz niektórych innych ustaw (nr w wykazie prac Rady Ministrów UD99). Wskazana ustawa wprowadza istotne zmiany w obszarze procedur udzielania finansowego wsparcia oraz kwalifikacji wniosków do finansowania. Zakłada bowiem modyfikację zasad wypłaty środków poprzez powiązanie terminu przekazywania środków budżetowych (coroczne rozliczenie wykorzystujące formę rezerwy celowej), z deklarowanymi przez inwestorów terminami wypłaty finansowego wsparcia.

W celu realizacji delegacji ustawowej w 2016 r. rozpoczęto współpracę z Bankiem Gospodarstwa Krajowego w zakresie przeprowadzenia postępowania o zamówienie publiczne na „Opracowanie standardów dotyczących mieszkań realizowanych w ramach programu opartego na bezzwrotnym finansowaniu części kosztów inwestycji ze środków budżetu państwa”. Najważniejszym elementem zamówienia jest docelowe wypracowanie standardów rozumianych jako warunki jakie powinny spełniać przedsięwzięcia realizowane z wykorzystaniem finansowego wsparcia. Materiał uzyskany w ramach Raportu będzie podstawą wdrożenia rozwiązań legislacyjnych. Wdrożenie standardów jest przy tym warunkiem koniecznym, który pozwoli na racjonalizujące zmiany sposobu zasilania

Funduszu Dopłat na model rezerwy celowej, przy jednoczesnym umożliwieniu pełnej realizacji zapotrzebowania zgłaszanego przez samorządy lokalne. Stanowi to jeden z głównych elementów reformy w zakresie gospodarowania i tworzenia mieszkaniowego zasobu gminy, co zostało określone w Narodowym Programie Mieszkaniowym, przyjętym przez Radę Ministrów we wrześniu 2016 r.

Zgodnie z przywołanym powyżej projektem ustawy UD99, edycje naboru wniosków o finansowe wsparcie będą miały charakter otwarty, zapewniając możliwość uruchomienia dofinansowania inwestycji na poziomie odpowiadającym szacowanym niedoborom mieszkań. Do finansowania zakwalifikowane będą te wnioski złożone przez inwestorów, które spełnią wymagania formalne określone w ustawie oraz nowych przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 19 ustawy. Celem wprowadzenia ww. standardów budownictwa społecznego, realizowanych przy udziale finansowania o charakterze bezzwrotnym, jest zapewnienie wysokiej użyteczności społecznej realizowanych przedsięwzięć, osadzonych jednak w kontekście kosztów ich realizacji i późniejszej eksploatacji zasobów (przeznaczonych co do zasady do osób o niższych dochodach). Standardy, w oparciu o które realizowane będą przedsięwzięcia z wykorzystaniem finansowego wsparcia, określać będą typowo techniczne normy dotyczące budynku i jego otoczenia, ale również uwzględniać będą aspekty społeczne, takie jak lokalizacja przedsięwzięcia wyznaczona ze względu na przesłanki społeczno-ekonomiczne.

Efektem wdrożonych standardów społecznego budownictwa czynszowego ma być maksymalizacja efektywności wykorzystania środków publicznych poprzez zapewnienie optymalnych form projektowania budynków, zabudowy/zagospodarowania terenu i zastosowanych technologii, które będą gwarantować optymalizację kosztów budowy, niskie koszty ponoszone przez mieszkańców na etapie użytkowania mieszkania, poszanowanie ładu przestrzennego i wysoką użyteczność funkcjonalną mieszkań, a także przeciwdziałać negatywnym zjawiskom rozlewania się zabudowy miejskiej.

Jak wspomniano powyżej wprowadzenie standardów budownictwa społecznego stanowi jeden z głównych elementów reformy w zakresie gospodarowania i tworzenia mieszkaniowego zasobu gminy. W związku z powyższym wskazana jest dogłębna analiza wyników przeprowadzonego badania. Rozporządzenie po stosownym uzupełnieniu będzie podlegać odrębnemu procesowi legislacyjnemu, natomiast przedłożony projekt rozporządzenia ma na celu zobrazowanie zawartości docelowego rozporządzenia i wypracowania poglądu odnośnie planowanej regulacji przez członków Rady Ministrów.

Istotnym odniesieniem do określenia katalogu standardów będzie racjonalność i ekonomika projektowania oraz sprawne przygotowanie inwestycji w następującym zakresie:

- optymalizowanie zagospodarowania terenu i infrastruktury technicznej,
- maksymalne wykorzystanie powierzchni budynku i działki,
- ograniczanie elementów najbardziej cenotwórczych,
- minimalizowanie materiałochłonności,
- zapewnienie różnorodności projektowej realizowanego budownictwa, w tym odpowiedniego poziomu estetycznego lokali zgodnie z aktualnymi standardami architektonicznymi oraz potrzebami przyszłych lokatorów,
- konieczności zagwarantowania wyboru projektu w najwyższym stopniu dostosowanego do założonego przez inwestora celu oraz warunków związanych z realizacją konkretnego przedsięwzięcia

z uwzględnieniem takich elementów jak:

- wielkość mieszkań czynszowych w zależności od liczby lokatorów „czynszowych”, (wyrażonej np. wielkością pow. użytkowej i mieszkalnej, z lub bez pomieszczeń przynależnych), z uwzględnieniem możliwości zamieszkania tych lokali przez lokatorów o niskich dochodach,
- struktura mieszkań w budynku (np. typu M1, M2, M3 itd.) i struktura samych mieszkań (np. aneksy kuchenne, ścianki działowe),
- technologia budowania (budownictwo tradycyjne, prefabrykowane, monolityczne, mieszane),
- rodzaj wznoszonych budynków (galeriowce, klatkowce, korytarzowce, punktowce) i złożoności ich konstrukcji (podpiwniczone-niepodpiwniczone, z dachami płaskimi lub wielospadowymi itp.),
- parametry budynku (parterowe – do n-kondygnacji bez windy i z windą),
- intensywność zabudowy działki,
- sposób/rodzaj ogrzewania budynków i mieszkań (kotłownie osiedlowe, kotłownie w budynku; rozwiązania indywidualne w mieszkaniu; ogrzewanie miejskie); rodzaju mediów; prąd, gaz, olej opałowy (biomasy, solary, pompy ciepłe) czy tradycyjny węgiel, drewno itp.),
- rodzaj materiałów wykończeniowych i ich trwałość (w okresie 15 lat i w okresie dłuższym),
- standard wyposażenia lokali,

- przyszłe koszty eksploatacyjne ponoszone przez lokatorów (korzystanie z odnawialnych źródeł energii, budownictwo pasywne, ograniczanie części wspólnych w budynku i wielkości terenu).

Zakłada się również, że standardy będą uwzględniać także zróżnicowanie i dopasowanie wielkości inwestycji w zależności od potrzeb beneficjenta wsparcia.

Wstępna analiza wyników przeprowadzonego badania wskazuje na następujące elementy wpływające na niski koszt realizacji przedsięwzięcia, przy uwzględnieniu zapewnienia wysokiej użyteczności społecznej, niskich kosztów użytkowania utworzonych lokali mieszkalnych oraz poszanowania ład przestrzennego:

Pozyskanie dokumentacji projektowej

Wszystkie elementy składające się na jakość inwestycji, jej koszty na etapie realizacji, jak i późniejszego użytkowania, wartości estetyczne i przestrzenne oraz korelacje i kontekst miejsca, określa projekt architektoniczny. Jest on najważniejszym etapem realizacji inwestycji, decydującym o jej powodzeniu i późniejszym użytkowaniu zarówno w sferze materialnej, użytkowej, ekonomicznej, jak i behawioralnej. Dlatego sposób pozyskania dokumentacji projektowej jest najważniejszym etapem, na którym zapadają wszelkiego rodzaju decyzje określające jakość inwestycji i wynika stąd potrzeba dużej staranności w doborze projektanta oraz decyzji odnośnie sposobu pozyskania projektu. Marginalizowanie sprawy dotyczącej pełnowartościowej dokumentacji projektowej, począwszy od uzgodnień opisanych wyżej, poprzez brak najlepszych rozwiązań projektowych powoduje utratę możliwości optymalizacji kosztowej podczas realizacji inwestycji, ale także utratę jakości zamieszkiwania w czasie eksploatacji mieszkań, zarówno w sferze ekonomicznej, jak i funkcjonalnej. Wskazana jest zatem większa dbałość o jakość projektów architektonicznych oraz procedur ich pozyskania, co w znaczący sposób przekłada się na jakość estetyczną i akceptację środowiskową realizowanych inwestycji. Przepis traktujący o pozyskaniu dokumentacji projektowej będzie przedmiotem prac projektodawcy.

Zagospodarowanie terenu

Wynik przeprowadzonych badań i analiz wskazuje na stosunkowo pełną realizację programu małej architektury i rekreacji przydomowej. Podstawowym mankamentem (brakiem) widocznym w zestawieniu uzyskanych danych jest niedostateczna ilość miejsc parkingowych (w zasadzie znikoma – 5% wskazanych obiektów) oraz wiat lub miejsc wydzielonych na pojemniki odpady komunalne. Bardzo dobre skomunikowanie prowadzonych inwestycji poprzez ich wyposażenie zarówno w drogi dojazdowe, podłączenia do dróg publicznych,

drogi piesze i rowerowe wskazują na prawidłowy wybór lokalizacji inwestycji oraz dbałość o jej otoczenie i wyposażenie terenowe. Elementy wymagające poprawy to większa ilość miejsc parkingowych zlokalizowanych bezpośrednio przy inwestycjach lub w ich pobliżu, jak również wydzielone, ogrodzone i zadaszone miejsca na odbiór odpadów komunalnych.

Układ funkcjonalno-przestrzenny budynku

We wnioskach i analizach zawartych w raporcie wskazano, iż najbardziej odpowiedni dla nisko kosztowego budownictwa wielorodzinnego jest budynek klatkowy, czterokondygnacyjny, bez podpiwniczenia, ewentualnie z częściowym podpiwniczeniem z funkcjami kotłowni i komórek lokatorskich, z dachem płaskim, wykonany w technologii ceramicznej. Ze względu na cele jakim ma służyć struktura lokali mieszkalnych powinna w największym stopniu realizować potrzeby polityki mieszkaniowej beneficjenta wsparcia i lokalnego rynku mieszkaniowego. Jak wykazują badania najczęściej realizowane lokale to mieszkania jedno- i dwu pokojowe, w dalszej kolejności 3-pokojowe. Wynika to ze stosunkowo dużej elastyczności liczby lokatorów przypadającej na tego typu lokale (średnia to ok. 4,5 lokatora), jak i statystycznej wielkości rodziny (2+1, 2+2).

Konstrukcja i rozwiązania materiałowe (technologia realizacji inwestycji)

Konstrukcja

W szeroko rozumianym budownictwie mieszkaniowym, w szczególności dla mieszkań „tanich”, najprostszym w realizacji, oszczędnym materiałowo, pozwalającym na elastyczne kształtowanie rzutu mieszkań, jak i ich późniejszej modyfikacji jest układ klatkowy o konstrukcji poprzecznej. Pozwala on na dowolne rozwiązania funkcji wewnątrz mieszkań (programowanie), układ ścian wewnętrznych, jak i późniejszą ich modyfikację.

Rozwiązania materiałowe (technologia realizacji inwestycji)

W Polsce dominuje niestety niska akceptowalność nowych form budownictwa, nowych technologii i wszelkiego rodzaju innowacji mających na celu usprawnienie i skrócenie czasu realizacji inwestycji, jak i wprowadzania na rynek budowlany nowych rozwiązań materiałowych. Budownictwo szkieletowe, drewniane, modułowe jak i „tzw. wielka płyta” nie znajdują akceptacji społecznej jako współczesne technologie pozwalające budować szybciej i taniej. W przedziale 50%–100% badanych inwestycji wykonano w technologii ceramicznej, tradycyjnej czyli z cegły lub pustaków ceramicznych. W kontekście technologii odpowiednich dla budownictwa czynszowego przeprowadzone badania i analizy potwierdzają, że jest to technologia adekwatna dla tego typu budownictwa i akceptowalna społecznie. Każda próba implikacji innych technologii (budownictwo modułowe, lekkie

technologie drewniane, prefabrykowane) nie znajduje akceptacji użytkowników i należy ją traktować jako dopuszczalny eksperyment.

Stan wykończeniowy budynków

Określając stan wykończeniowy obiektu należy zakładać szeroką gamę odbiorców o różnych możliwościach finansowych, z różnymi zasobami materialnymi, różnym stanie posiadania, jak i różnej kulturze egzystencji. Nieznajomość końcowego odbiorcy/użytkownika inwestycji i zakładana w ramach programu stosunkowo duża rotacja tegoż odbiorcy związana ze zwiększeniem mobilności, implikuje zastosowanie wykończenia „pod klucz” jako najodpowiedniejszego stanu wykończeniowego tego typu inwestycji. Możliwość natychmiastowego zasiedlenia lokalu, łatwość określenia stanu technicznego w momencie przekazania/odbioru lokalu, łatwość zarówno w ocenie stanu degradacji lokalu, jak i wartości kosztorysowej ewentualnych remontów to zalety w przypadku tego typu inwestycji.

Przedstawione powyżej elementy oraz kwestie, które mogą być zawarte w katalogu standardów projektodawca starał się zawrzeć w § 3–10 poglądowego projektu rozporządzenia. Niemniej jednak projekt rozporządzenia zostanie stosownie uzupełniony po dokonaniu analizy materiałów, które są wynikiem przeprowadzonego w tym zakresie badania.

Ponadto, w § 11 projektu rozporządzenia zawarto wyłączenie mówiące, że przepisów rozporządzenia nie stosuje się w przypadku przedsięwzięć rewitalizacyjnych, o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5 lit. a ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777 oraz z 2016 r. poz. 1020 i 1250), realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia.

Zgodnie z § 12 projektu, rozporządzenie wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2019 r. (czyli w terminie wejścia w życie delegacji ustawowej zawartej w art. 14a ust. 2 projektu ustawy).

Projektowana regulacja nie mieści się w zakresie przedmiotowym zagadnień podlegających konsultacjom z Europejskim Bankiem Centralnym zgodnie z art. 2 ust. 1 decyzji Rady z dnia 29 czerwca 1998 r. w sprawie konsultacji Europejskiego Banku Centralnego udzielanych władzom krajowym w sprawie projektów przepisów prawnych (Dz. U. WE L 189 z 3.07.1998 r., s. 42; Dz. U. UE Polskie wydanie specjalne, rozdz. 1, t. 1, str. 446).

Projektowana regulacja nie zawiera przepisów technicznych w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego

systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. poz. 2039 oraz z 2004 r. poz. 597), zatem nie podlega notyfikacji zgodnie z powołanym rozporządzeniem.

Projektowana regulacja nie wpływa na działalność mikroprzedsiębiorców oraz sektor małych i średnich przedsiębiorców.

Stosownie do art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingskiej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248) projekt zostanie udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa. Ponadto stosownie do postanowień § 52 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów, projekt rozporządzenia zostanie zamieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji.

Projekt rozporządzenia nie jest objęty zakresem prawa Unii Europejskiej.

<p>Nazwa projektu Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa w sprawie standardów jakie powinny spełniać przedsięwzięcia realizowane z wykorzystaniem finansowego wsparcia</p> <p>Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące Minister Infrastruktury i Budownictwa</p> <p>Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu Kazimierz Smoliński, Sekretarz Stanu w Ministerstwie Infrastruktury i Budownictwa</p> <p>Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu Joanna Matusiak – Departament Mieszkalnictwa w Ministerstwie Infrastruktury i Budownictwa nr tel. (22) 630-13-05, adres e-mail: joanna.matusiak@mib.gov.pl</p>	<p>Data sporządzenia 27 listopada 2017 r.</p> <p>Źródło: Upoważnienie ustawowe</p> <p>Nr ... w wykazie prac legislacyjnych Ministra Infrastruktury i Budownictwa</p>
---	---

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Zgodnie z projektowanym art. 14a ust. 2 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2017 r. poz. 1392), zwanej dalej „ustawą”, minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi standardy dotyczące przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięcia. Określając standardy należy mieć na względzie możliwie niski koszt realizacji przedsięwzięcia, przy uwzględnieniu zapewnienia wysokiej użyteczności społecznej, niskich kosztów użytkowania utworzonych lokali mieszkalnych oraz poszanowania ładu przestrzennego.

Rozporządzenie nie było dotychczas przedmiotem regulacji prawnych. Konieczność jego wydania jest związana z procedowaną obecnie ustawą 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 (nr w wykazie prac Rady Ministrów UD99). Wskazana ustawa wprowadza istotne zmiany w obszarze procedur udzielania finansowego wsparcia oraz kwalifikacji wniosków do finansowania. Zakłada bowiem modyfikację zasad wypłaty środków poprzez powiązanie terminu przekazywania środków budżetowych (coroczne rozliczenie wykorzystujące formę rezerwy celowej), z deklarowanymi przez inwestorów terminami wypłaty finansowego wsparcia.

Wdrożenie standardów jest warunkiem koniecznym, który pozwoli na racjonalizujące zmiany sposobu zasilania Funduszu Dopłat na model rezerwy celowej, przy jednoczesnym umożliwieniu pełnej realizacji zapotrzebowania zgłaszanego przez samorządy lokalne. Stanowi to jeden z głównych elementów reformy w zakresie gospodarowania i tworzenia mieszkaniowego zasobu gminy, co zostało określone w Narodowym Programie Mieszkaniowym, przyjętym przez Radę Ministrów we wrześniu 2016 r.

Celem wprowadzenia ww. standardów budownictwa społecznego, realizowanych przy udziale finansowania o charakterze bezzwrotnym, jest zapewnienie wysokiej użyteczności społecznej realizowanych przedsięwzięć, osadzonych w kontekście kosztów ich realizacji i późniejszej eksploatacji zasobów (przeznaczonych co do zasady do osób o niższych dochodach). Standardy, w oparciu o które realizowane będą przedsięwzięcia z wykorzystaniem finansowego wsparcia, określać będą typowo techniczne normy dotyczące budynku i jego otoczenia, ale również uwzględniać będą aspekty społeczne, takie jak lokalizacja przedsięwzięcia wyznaczona ze względu na przesłanki społeczno-ekonomiczne.

Efektym wdrożonych standardów społecznego budownictwa czynszowego ma być maksymalizacja efektywności wykorzystania środków publicznych poprzez zapewnienie optymalnych form projektowania budynków, zabudowy/zagospodarowania terenu i zastosowanych technologii, które będą gwarantować optymalizację kosztów budowy, niskie koszty ponoszone przez mieszkańców na etapie użytkowania mieszkania, poszanowanie ładu przestrzennego i wysoką użyteczność funkcjonalną mieszkań, a także przeciwdziałać negatywnym zjawiskom rozlewania się zabudowy miejskiej.

2. Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji, i oczekiwany efekt

Rekomendowane rozwiązanie: uchwalenie rozporządzenia określającego Budownictwa w sprawie standardów jakie powinny spełniać przedsięwzięcia realizowane z wykorzystaniem finansowego wsparcia.

Narzędzie interwencji: w celu umożliwienia zmiany procedury przekazywania środków budżetowych do Funduszu

Dopłat na realizację programu finansowego wsparcia samorządów lokalnych w tworzeniu mieszkań komunalnych i na wynajem o niskim i umiarkowanym czynszu, konieczne jest określenie w akcie rangi rozporządzenia katalogu standardów mających na celu racjonalność i ekonomikę projektowania oraz sprawne przygotowanie inwestycji realizowanych przy wykorzystaniu finansowego wsparcia.

Oczekiwany efekt: określenie podstaw wykonawczych do ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, umożliwiających maksymalizację efektywności wykorzystania środków publicznych po przejściu na finansowanie poprzez rezerwę celową budżetu państwa.

3. Jak problem został rozwiązany w innych krajach, w szczególności krajach członkowskich OECD/UE?

Projekt rozporządzenia stanowi konsekwencję rozwiązań ustawowych przyjętych w ustawie nowelizującej ustawę o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych. Z uwagi na wykonawczy charakter przedmiotowego aktu względem przepisów ustawy, opis rozwiązań problemu, do którego się on odnosi, przyjętych w innych krajach, stanowi odzwierciedlenie problematyki opisanej w Ocenie Skutków Regulacji ustawy.

4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Bank Gospodarstwa Krajowego	1	Dane MliB	1. Modyfikacja zasad udzielania finansowego wsparcia na realizację przedsięwzięć w ramach programu wsparcia społecznego budownictwa czynszowego w zakresie określenia parametrów przedsięwzięć, które mogą być finansowane ze środków Fundusz Dopłat.
Gminy	2478	Dane Głównego Urzędu Statystycznego „Powierzchnia i ludność w przekroju terytorialnym w 2015 r.”	1. Bardziej efektywny rozwój mieszkaniowego zasobu gminy (możliwość sfinansowania inwestycji mieszkaniowych na poziomie pokrywającym szacowany deficyt lokali komunalnych) oraz zwiększenie liczby dostępnych mieszkań na wynajem na terenie gminy poprzez jej współpracę z podmiotem zewnętrznym. 2. Poprawa warunków realizacji lokalnej polityki mieszkaniowej i gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.
Powiaty	380	Dane MSWiA	1. Poprawa warunków realizacji lokalnej polityki mieszkaniowej. 2. Możliwość sfinansowania inwestycji mieszkaniowych na poziomie pokrywającym szacowany deficyt lokali komunalnych.
Związki międzygminne	215	Dane MSWiA	1. Poprawa warunków realizacji lokalnej polityki mieszkaniowej. 2. Możliwość sfinansowania inwestycji mieszkaniowych na poziomie pokrywającym szacowany deficyt lokali komunalnych.
Towarzystwa budownictwa społecznego	242	Dane MliB	1. Poprawa warunków realizacji lokalnej polityki mieszkaniowej. 2. Możliwość sfinansowania inwestycji mieszkaniowych na poziomie pokrywającym szacowany deficyt lokali komunalnych.
Spółki gminne (inne niż gminne tbs)	Brak danych	Brak danych	1. Poprawa warunków realizacji lokalnej polityki mieszkaniowej. 2. Możliwość sfinansowania inwestycji mieszkaniowych na poziomie pokrywającym szacowany deficyt lokali komunalnych.

(oddzielnie)												
Saldo ogółem	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
budżet państwa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
JST	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
pozostałe jednostki (oddzielnie)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Źródła finansowania	Regulacje zawarte w rozporządzeniu nie wpływają bezpośrednio na wysokość dochodów i wydatków jednostek sektora finansów publicznych. Skutki finansowe dotyczące reformy w zakresie tworzenia mieszkaniowego zasobu gminy zostały przedstawione w Ocenie Skutków Regulacji do projektu rozporządzenia MliB, które zostanie wydane na podstawie art. 19 ustawy.
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	

7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe

		Skutki							
Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1	2	3	5	10	Łącznie (0–10)	
W ujęciu pieniężnym	duże przedsiębiorstwa	-	-	-	-	-	-	-	
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	-	-	-	-	-	-	-	
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	-	-	-	-	-	-	-	
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa	-							
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	-							
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	-							
Niemierzalne	duże przedsiębiorstwa								
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw								
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe								

Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	Projekt rozporządzenia nie wpływa na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość.
--	--

8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu

<input type="checkbox"/> nie dotyczy	
Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegółowo w odwrotnej tabeli zgodności).	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input checked="" type="checkbox"/> nie dotyczy

<input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby procedur <input type="checkbox"/> skrócenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:	<input checked="" type="checkbox"/> zwiększenie liczby dokumentów <input checked="" type="checkbox"/> zwiększenie liczby procedur <input type="checkbox"/> wydłużenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:
Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektroniczności.	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input type="checkbox"/> nie dotyczy
Komentarz:	
9. Wpływ na rynek pracy	
Brak wpływu.	
10. Wpływ na pozostałe obszary	
<input type="checkbox"/> środowisko naturalne <input type="checkbox"/> sytuacja i rozwój regionalny <input type="checkbox"/> inne:	<input type="checkbox"/> demografia <input type="checkbox"/> mienie państwowe
	<input type="checkbox"/> informatyzacja <input type="checkbox"/> zdrowie
Omówienie wpływu	
11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego	
W projekcie rozporządzenia określono, że zawarte w nim przepisy wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2019 r.	
12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?	
<p>Z uwagi na fakt, że projekt rozporządzenia ma na celu wykonanie nowelizowanej ustawy, zakłada się, że podstawowymi wskaźnikami ewaluacji wdrożenia zawartych w nim uregulowań określających warunki i tryb udzielania finansowego wsparcia w ramach realizacji rządowego programu przez Bank Gospodarstwa Krajowego, będą mierniki oceny efektów rzeczowych programu czyli utworzonych lokali mieszkalnych.</p> <p>Efekty programu będą monitorowane przy wykorzystaniu narzędzi sprawozdawczych i analitycznych związanych z realizacją przez BGK programu wsparcia budownictwa socjalnego, który na mocy ustawy realizuje zadania związane z zarządzaniem Funduszem Dopłat i rozliczaniem otrzymanych przez gminę środków finansowego wsparcia.</p> <p>Podstawowym okresem oceny będzie roczna edycja programu.</p>	
13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)	

ROZPORZĄDZENIE
MINISTRA INFRASTRUKTURY I BUDOWNICTWA¹⁾

z dnia

**w sprawie finansowego wsparcia na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem,
mieszkań chronionych, tymczasowych pomieszczeń, noclegowni, schronisk dla
bezdomnych i ogrzewalni**

Na podstawie art. 19 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2017 r. poz. 1392 oraz ...), zarządza się, co następuje:

§ 1. Rozporządzenie określa:

- 1) szczegółowy tryb i terminy rozpatrywania wniosków o udzielenie finansowego wsparcia, mając na względzie zapewnienie możliwości rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia nie później niż w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku;
- 2) informacje, jakie powinien zawierać wniosek o udzielenie finansowego wsparcia, mając na względzie zapewnienie możliwości identyfikacji wnioskodawcy oraz stwierdzenia zgodności przedsięwzięcia z warunkami udzielenia finansowego wsparcia;
- 3) wzór formularza rozliczenia, na którym mowa w art. 18 ust. 2, mając na względzie zakres wymaganych informacji;
- 4) mechanizm ustalania dopuszczalnej wysokości rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych w ogólnym interesie gospodarczym oraz szczegółowe warunki i tryb weryfikowania zgodności przyznawanej rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych w ogólnym interesie gospodarczym z przepisami prawa Unii Europejskiej, dotyczącymi pomocy publicznej z tytułu świadczenia usług w ogólnym interesie gospodarczym.

§ 2. 1. Wniosek składa się w Banku Gospodarstwa Krajowego, zwanym dalej „Bankiem”, w terminie od dnia 1 marca do dnia 31 marca i od dnia 1 września do dnia

¹⁾ Minister Infrastruktury i Budownictwa kieruje działem administracji rządowej – budownictwo, planowanie i zagospodarowanie przestrzenne oraz mieszkalnictwo, na podstawie § 1 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 13 grudnia 2017 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Infrastruktury i Budownictwa (Dz. U. poz. 2332).

30 września każdego roku. Dzień złożenia wniosku za pośrednictwem operatora pocztowego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe (Dz. U. z 2017 r. poz. 1481) określa dzień nadania wniosku przesyłką rejestrowaną w placówce pocztowej tego operatora.

2. Bank po otrzymaniu wniosku niespełniającego wymagań, o których mowa w § 3 ust. 1 i 2, wzywa wnioskodawcę do jego uzupełnienia w terminie 7 dni roboczych od dnia doręczenia wezwania, wskazując wymagania, których wniosek nie spełnia.

3. Bank zwraca bez rozpatrzenia wnioszek:

- 1) złożony z naruszeniem terminów, o których mowa w ust. 1;
- 2) dotyczący przedsięwzięcia niespełniającego warunków do uzyskania finansowego wsparcia, określonych w art. 3, art. 4, art. 5–7e, art. 13–16 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń, zwanej dalej „ustawą”, oraz określonych w § 5;
- 3) nieuzupełniony w terminie, o którym mowa w ust. 2.

§ 3. 1. Zakres informacji, jakie powinien zawierać wniosek, jest określony w załączniku nr 1 do rozporządzenia.

2. Do wniosku załącza się:

- 1) dokumenty potwierdzające prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, której dotyczy przedsięwzięcie albo na której położony jest budynek, którego budowę, remont lub przebudowę zamierza się przeprowadzić w ramach realizacji przedsięwzięcia, w tym:
 - a) oryginał lub potwierdzoną za zgodność z oryginałem kopię wypisu i wyrys z rejestru gruntów wszystkich działek ewidencyjnych, na których realizowane jest przedsięwzięcie, wydane nie wcześniej niż 3 miesiące przed dniem złożenia wniosku oraz
 - b) informację o numerze księgi wieczystej;
- 2) dokumenty potwierdzające prawo do prowadzenia robót budowlanych:
 - a) potwierdzoną przez wnioskodawcę za zgodność z oryginałem kopię decyzji o pozwoleniu na budowę opatrzonej klauzulą organu wydającego tę decyzję stwierdzającą, że decyzja stała się ostateczna – jeżeli planowany zakres robót wymaga pozwolenia na budowę,

- b) potwierdzoną przez wnioskodawcę za zgodność z oryginałem kopię zgłoszenia, o którym mowa w art. 30 ust. 1 lub w art. 71 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r. poz. 1332, 1529) oraz oświadczenie wnioskodawcy o niewniesieniu sprzeciwu przez właściwy organ, gdy na zgłoszeniu nie ma adnotacji właściwego organu o niewniesieniu sprzeciwu – jeżeli planowany zakres robót wymaga zgłoszenia,
 - c) dokument potwierdzający prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane – w przypadku, o którym mowa w art. 6 ust. 5 ustawy, jeżeli przedsięwzięcie jest realizowane na nieruchomości niestanowiącej własności lub niebędącej w użytkowaniu wieczystym beneficjenta wsparcia;
- 3) dokumentację projektową wykonaną zgodnie z art. 34 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane oraz z przepisami wykonawczymi wydanymi na podstawie art. 34 ust. 6 pkt 1 tej ustawy, w tym projekt architektoniczno-budowlany oraz projekt zagospodarowania działki lub terenu z wyraźnie zaznaczonymi granicami nieruchomości, na której jest budowany budynek będący przedmiotem przedsięwzięcia, przyłączami technicznymi oraz obiektami i urządzeniami związanymi z budynkiem, a w przypadku gdy planowany zakres robót budowlanych nie przewiduje pozwolenia na budowę – dokumentację wynikającą z przepisów art. 30 ust. 2–4, 4b i 4c ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, w zakresie niezbędnym do zweryfikowania następujących danych:
- a) rodzaju przedsięwzięcia,
 - b) liczby tworzonych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, mieszkań chronionych, lokali mieszkalnych powstających z udziałem gminy albo związku międzygminnego w wyniku realizacji przedsięwzięć o których mowa w art. 5 ust. 1 i art. 5a ust. 1 ustawy lub tymczasowych pomieszczeń, liczby miejsc w noclegowniach, schroniskach dla bezdomnych i ogrzewalniach,
 - c) powierzchni użytkowych budynków lub ich części,
 - d) zakresu rzeczowo-finansowego przedsięwzięcia, z uwzględnieniem obiektów i urządzeń związanych z budynkiem, przyłączy technicznych, kosztów tych przyłączy i miejsca ich włączenia do sieci;
- 4) dokumenty potwierdzające koszty przedsięwzięcia:
- a) kosztorys inwestorski lub kalkulację planowanych kosztów prac projektowych i robót budowlanych, określonych w programie funkcjonalno-użytkowym,

o których mowa w art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1579),

- b) kopie wystawionych do dnia złożenia wniosku faktur lub kopie zawartych do dnia złożenia wniosku umów z wykonawcami robót budowlanych, usług i dostaw, w tym prac projektowych oraz nadzoru inwestorskiego, dotyczących wykonania przedsięwzięcia lub części przedsięwzięcia,
 - c) kalkulacje własne sporządzone z należytą starannością dla zakresu przedsięwzięcia, który nie został objęty dokumentami potwierdzającymi koszty przedsięwzięcia, wymienionymi w lit. a i b;
- 5) w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5 i 6 ustawy, potwierdzoną za zgodność z oryginałem kopię dokumentu potwierdzającego przewidywaną cenę sprzedaży, a jeżeli przedsięwzięcie rozpoczęte zostało przed złożeniem wniosku – potwierdzoną za zgodność z oryginałem kopię umowy sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego;
- 6) potwierdzone przez wnioskodawcę za zgodność z oryginałem kopie zaświadczeń o nadaniu wnioskodawcy numeru REGON oraz numeru identyfikacji podatkowej NIP – w przypadku gdy wnioskodawca, rozumiany jako organizacja pożytku publicznego po raz pierwszy składa wniosek na podstawie ustawy.

§ 4. Wzór formularza na którym dokonuje się rozliczenia faktycznie poniesionych kosztów przedsięwzięcia jest określony w załączniku nr 2 do rozporządzenia.

§ 5. 1. Rekompensata, o której mowa w art. 5 ust. 5 ustawy, stanowi ekwiwalent dotacji brutto finansowego wsparcia, wyliczany przez Bank, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 11 sierpnia 2004 r. w sprawie szczegółowego sposobu obliczania wartości pomocy publicznej udzielanej w różnych formach (Dz. U. Nr 194, poz. 1983, z późn. zm.²⁾), na dzień zawarcia umowy, o której mowa w art. 5 ust. 3 ustawy.

2. Rekompensata, o której mowa w ust. 1, nie może przekroczyć kwoty niezbędnej do pokrycia kosztów netto inwestora wynikających ze świadczenia usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym, z uwzględnieniem rozsądnego zysku.

3. Poziom kosztów netto wynikających ze świadczenia usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym jest obliczany według wzoru:

²⁾ Zmiany rozporządzenia zostały ogłoszone w Dz. U. z 2006 r. Nr 183 poz. 1355, z 2009 r. Nr 122, poz. 1008 oraz z 2016 r. poz. 2093.

$$KN = \sum_{i=1}^n K\text{UOIG} + \sum_{i=1}^n W\text{KUOIG} - \sum_{i=1}^n P\text{UOIG}$$

w którym poszczególne symbole oznaczają:

KN – koszty netto wynikające ze świadczenia usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym,

KUOIG – koszty związane z usługą publiczną świadczoną w ogólnym interesie gospodarczym, o których mowa w ust. 4–5,

WKUOIG – wkład we wspólne koszty stałe inwestora przypisany do usługi publicznej świadczonej w ogólnym interesie gospodarczym, o którym mowa w ust. 4 pkt 5,

PUOIG – przychody inwestora związane z usługą publiczną świadczoną w ogólnym interesie gospodarczym, o których mowa w ust. 6,

i – i-ty rok okresu, o którym mowa w art. 5 ust. 8 ustawy,

n – ostatni rok okresu, o którym mowa w art. 5 ust. 8 ustawy,

4. Do kosztów inwestora związanych z usługą publiczną świadczoną w ogólnym interesie gospodarczym zalicza się w szczególności:

- 1) koszty związane z realizacją przedsięwzięcia, w szczególności koszty brutto:
 - a) budowy, w tym rozbudowy lub nadbudowy budynku,
 - b) remontu lub przebudowy budynku przeznaczonego na pobyt ludzi albo części takiego budynku,
 - c) zmiany sposobu użytkowania budynku albo jego części,
 - d) nabycia nieruchomości pod budowę, w tym również zakupu nieruchomości, wraz z budynkiem, który zostanie przebudowany na cele mieszkaniowe, pod warunkiem że nieruchomość lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości nie są obciążone hipoteką,
 - e) wykonania przyłączy technicznych,
 - f) wykonania niezbędnych obiektów i urządzeń związanych z budynkami mieszkalnymi lub ich częściami,
 - g) wykonania garaży dla samochodów osobowych lub miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym, zlokalizowanych w obrębie finansowanej nieruchomości, w liczbie nieprzekraczającej minimalnej liczby wynikającej z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy – w wysokości nieuwzględniającej podatku od towarów i usług w rozumieniu ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2017 r. poz. 1221,

60 i 2024) w części, w jakiej inwestorowi przysługiwało prawo do odliczenia tego podatku,

- h) wykonania niezbędnego uzbrojenia terenu,
 - i) wykonania niezbędnego zagospodarowania terenu oraz kompensacji przyrodniczej,
 - j) czynności wynikających z obowiązków inwestora, wykonanych na jego zlecenie, w tym koszty projektowania, nadzoru oraz kierowania budową;
- 2) ponoszone w okresie, o którym mowa w art. 5 ust. 8 ustawy, koszty eksploatacji i remontów lokali oraz infrastruktury utworzonej przy udziale finansowego wsparcia, związane bezpośrednio z realizacją przedsięwzięcia;
 - 3) koszty ubezpieczenia nieruchomości w trakcie realizacji przedsięwzięcia i w okresie, o którym mowa w art. 5 ust. 8 ustawy;
 - 4) pozostałe koszty związane ze świadczeniem usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym polegającej na najmie lokali mieszkalnych, w tym koszty prowadzenia rachunków bankowych przeznaczonych do deponowania środków z kaucji zabezpieczających pokrycie należności z tytułu najmu lokali, pobranych od najemców oraz środków gromadzonych w ramach odpisów na fundusz remontowy;
 - 5) wkład we wspólne koszty stałe inwestora w części wyliczonej na podstawie procentowego udziału powierzchni powstałej w wyniku realizowanego przedsięwzięcia w powierzchni całkowitej lokali mieszkalnych będących własnością inwestora.

5. Do kosztów nabycia nieruchomości pod budowę, o których mowa w ust. 4 pkt 1 lit. d, zalicza się również wartość nieruchomości, jeżeli została ona wniesiona jako wkład niepieniężny i jest przeznaczona do realizacji przedsięwzięcia. Wartość nieruchomości ustala się zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 i 2260 oraz z 2017 r. poz. 624, 1509, 1529, 1566, 1595) na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego.

6. Do przychodów inwestora związanych z usługą publiczną świadczoną w ogólnym interesie gospodarczym zalicza się w szczególności:

- 1) przychody z opłat czynszowych za najem lokali mieszkalnych, garaży i miejsc postojowych;
- 2) przychody z tytułu odsetek od zdeponowania środków z kaucji zabezpieczających pokrycie należności z tytułu najmu lokali, pobranych od najemców;
- 3) przychody z tytułu odsetek od zdeponowania środków gromadzonych w ramach odpisów na fundusz remontowy;

- 4) wartość nieruchomości gruntowej, jeżeli została wniesiona jako wkład niepieniężny przez jednostkę samorządu terytorialnego i jest przeznaczona do realizacji przedsięwzięcia.

7. W przypadku gdy inwestor prowadzi zarówno działalność wchodzącą w zakres usługi publicznej świadczonej w ogólnym interesie gospodarczym, jak i działalność wykraczającą poza ten zakres, w księgach inwestora wykazuje się osobno koszty i przychody związane z usługą publiczną świadczoną w ogólnym interesie gospodarczym oraz koszty i przychody związane z innymi usługami.

8. Rozsądny zysk związany ze świadczeniem usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym jest obliczany według wzoru:

$$RZ_i = (i_{IRS} + 1\%) \times (KIUOIG - FW) \times (1 + r_b)^{i-1}$$

w którym poszczególne symbole oznaczają:

RZ_i – rozsądny zysk inwestora w i-tym roku okresu, o którym mowa w art. 5 ust. 8 ustawy,

i_{IRS} – średnia kwotowań wartości stopy procentowej, którą uczestnik rynku finansowego chce otrzymać za określony w kontrakcie okres w przyszłości, odnoszącej się do kwoty wartości nominalnej kontraktu (OFFER), oraz wartości stopy procentowej, którą uczestnik rynku finansowego jest skłonny zapłacić za określony w kontrakcie okres w przyszłości, odnoszącej się do kwoty wartości nominalnej kontraktu (BID) dla 15-letniego kontraktu polegającego na wymianie płatności odsetkowych naliczanych według zmiennej stopy procentowej na płatności odsetkowe naliczane według stałej stopy procentowej od ustalonej kwoty wartości nominalnej kontraktu w okresie, na który kontrakt został zawarty (IRS), opartej na stopie WIBOR trzymiesięczny, na podstawie danych ACI Polska, publikowanych przez Bank w Biuletynie Informacji Publicznej dla każdej edycji przed rozpoczęciem naboru wniosków,

KIUOIG – koszty przedsięwzięcia,

FW – kwota udzielonego finansowego wsparcia,

r_b – stopa bazowa publikowana przez Komisję Europejską³⁾, obowiązująca na dzień zawarcia umowy, o której mowa w art. 5 ust. 3 ustawy.

³⁾ Stopa bazowa, obliczana zgodnie z komunikatem Komisji w sprawie zmiany metody ustalania stóp referencyjnych i dyskontowych 2008/C 14/02 (Dz. U. UE C 2008.14.6 z 19 stycznia 2008, str. 6), jest udostępniana na stronie internetowej Komisji Europejskiej pod adresem: http://ec.europa.eu/competition/state_aid/legislation/reference_rates.html.

§ 6. 1. Bank w okresie, o którym mowa w art. 5 ust. 8 ustawy, weryfikuje co dwa lata obrachunkowe oraz na koniec tego okresu zgodność przyznanej rekompensaty z warunkami określonymi w decyzji, o której mowa w art. 5 ust. 6 ustawy.

2. Pierwszą weryfikację poziomu przyznanej rekompensaty za świadczenie usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym Bank przeprowadza za okres od przekazania środków publicznych inwestorowi do końca roku obrachunkowego następującego po roku przekazania tych środków.

3. Weryfikacja obejmuje okres od przekazania przez beneficjenta wsparcia środków publicznych inwestorowi do końca ostatniego roku obrachunkowego, za który przedstawiono dane, o których mowa w ust. 4.

4. Beneficjent przedkłada w Banku, na podstawie zatwierdzonych sprawozdań finansowych inwestora, dane dotyczące kosztów i przychodów związanych ze świadczeniem usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym.

5. Bank przy wykorzystaniu danych, o których mowa w ust. 4, określa poziom:

- 1) rekompensaty, obliczony w sposób określony w § 6 ust. 1,
- 2) kosztów netto, obliczony w sposób określony w § 6 ust. 3,
- 3) rozsądnego zysku, obliczony w sposób określony w § 6 ust. 8

– przypadający na okres, o którym mowa w ust. 3.

6. Bank weryfikuje, czy dla okresu, o którym mowa w ust. 3, jest spełniony warunek obliczany według wzoru:

$$\mathbf{RUOIG \leq KN + RZ}$$

w którym poszczególne symbole oznaczają:

RUOIG – rekompensata za świadczenie usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym,

KN – koszty netto wynikające ze świadczenia usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym,

RZ – rozsądny zysk inwestora.

7. W przypadku stwierdzenia, że warunek określony w ust. 6 nie został spełniony, Bank weryfikuje, jaki odsetek kwoty średniej rocznej rekompensaty stanowi nadwyżka.

8. Jeżeli nadwyżka rekompensaty:

- 1) nie przekracza 10% kwoty średniej rocznej rekompensaty, zostaje przeniesiona na kolejny okres i jest odliczana od kwoty rekompensaty należnej w tym okresie;

2) przekracza 10% kwoty średniej rocznej rekompensaty, beneficjent wsparcia zwraca nadwyżkę do Funduszu Dopłat.

9. W przypadku gdy beneficjent wsparcia dokona zwrotu, o którym mowa w ust. 8 pkt 2, kwota przyznanej rekompensaty jest pomniejszana o kwotę zwrotu.

§ 7. Rozporządzenie wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia⁴⁾.

MINISTER INFRASTRUKTURY

I BUDOWNICTWA

W POROZUMIENIU:

MINISTER RODZINY, PRACY

I POLITYKI SPOŁECZNEJ

⁴⁾ Niniejsze rozporządzenie było poprzedzone rozporządzeniami:

- Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 26 lutego 2016 r. w sprawie finansowego wsparcia na tworzenie lokali socjalnych, mieszkań chronionych i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy niestanowiących lokali socjalnych (Dz. U. 2016 r. poz. 259),
- Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 12 sierpnia 2016 r. w sprawie finansowego wsparcia na tworzenie noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz.U. z 2016 r. poz. 1272)

które tracą moc z dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia, w związku z wejściem w życie ustawy z dnia ... o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. ...).

Załączniki
do rozporządzenia
Ministra Infrastruktury i Budownictwa
z dnia ... (poz. ...)

ZAŁĄCZNIK nr 1

**ZAKRES INFORMACJI, JAKIE POWINIEN ZAWIERAĆ WNIOSEK O UDZIELENIE
FINANSOWEGO WSPARCIA**

I. Dane wnioskodawcy

- A. Beneficjent wsparcia (gmina, jednoosobowa spółka gminna, powiat, związek międzygminny, organizacja pożytku publicznego).
- B. Nazwa.
- C. Adres.
- D. Adres do korespondencji (jeżeli inny niż w pkt C).
- E. Numer REGON i numer identyfikacji podatkowej NIP.
- F. Imię i nazwisko, służbowy numer telefonu i faksu oraz służbowy adres poczty elektronicznej osoby bezpośrednio prowadzącej sprawę.

II. Dane dotyczące realizowanego przedsięwzięcia

- A. Wnioskowana kwota finansowego wsparcia (w zł).
- B. Data rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia lub przewidywana data rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia (miesiąc słownie i rok).
- C. Data zakończenia realizacji przedsięwzięcia lub przewidywana data zakończenia realizacji przedsięwzięcia (słownie miesiąc i rok).
- D. Przewidywana struktura finansowania przedsięwzięcia, z podziałem na środki własne, wsparcie finansowe na podstawie ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni i schronisk dla bezdomnych (Dz. U. poz. ...) zwanej dalej „ustawą”, inne źródła (kwoty oraz udział procentowy).
- E. Nazwa i adres inwestora (w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 5 ust. 1 i 5a ust. 1 ustawy).

III. Rodzaj przedsięwzięcia (należy wskazać właściwe)

- A. Budowa budynku na nieruchomości stanowiącej własność gminy (jednoosobowej spółki gminnej, organizacji pożytku publicznego, Skarbu Państwa) lub będącej w jej użytkowaniu wieczystym (art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy).

- B. Remont lub przebudowa budynku będącego własnością gminy (jednoosobowej spółki gminnej, powiatu, organizacji pożytku publicznego, Skarbu Państwa) i przeznaczonego na pobyt ludzi albo części takiego budynku (art. 3 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy).
- C. Zmiana sposobu użytkowania budynku będącego własnością gminy (jednoosobowej spółki gminnej, powiatu, organizacji pożytku publicznego, Skarbu Państwa) albo części takiego budynku, wymagająca dokonania remontu lub przebudowy (art. 3 ust. 1 pkt 4 ustawy).
- D. Kupno lokali mieszkalnych, budynku mieszkalnego albo udziału we własności budynku (art. 3 ust. 1 pkt 5 ustawy).
- E. Kupno lokali mieszkalnych, budynku mieszkalnego albo udziału we własności budynku, połączone z remontem tych lokali lub budynku (art. 3 ust. 1 pkt 6 ustawy).
- F. Budowa budynku na nieruchomości stanowiącej własność gminy (powiatu, związku międzygminnego, organizacji pożytku publicznego, Skarbu Państwa) lub będącej w jej użytkowaniu wieczystym (art. 4 ust. 1 pkt 1 ustawy).
- G. Remont lub przebudowa budynku będącego własnością gminy (powiatu, organizacji pożytku publicznego, Skarbu Państwa), przeznaczonego na pobyt ludzi albo części takiego budynku (art. 4 ust. 1 pkt 2 ustawy).
- H. Zmiana sposobu użytkowania budynku będącego własnością gminy (powiatu, organizacji pożytku publicznego, Skarbu Państwa) albo części takiego budynku, wymagająca dokonania remontu lub przebudowy (art. 4 ust. 1 pkt 3 ustawy).
- I. Remont lub przebudowa istniejącej noclegowni, schroniska dla bezdomnych lub ogrzewalni, w wyniku którego nastąpi dostosowanie noclegowni, schroniska dla bezdomnych lub ogrzewalni do standardów, o których mowa w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 48a ust. 14 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (art. 4 ust. 2 ustawy).
- J. Remont lub przebudowa oraz zmiana sposobu użytkowania budynku będącego własnością gminy (powiatu, organizacji pożytku publicznego, Skarbu Państwa), przeznaczonego na pobyt ludzi albo części takiego budynku, wymagająca dokonania remontu lub przebudowy, jeżeli w wyniku tych przedsięwzięć powstaną ogrzewalnie (art. 4 ust. 3 ustawy).
- K. Tworzenie lokali mieszkalnych powstających w wyniku realizacji przez inwestora budowy (art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy, w przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia jest związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 3 ustawy).
- L. Tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem powstających w wyniku realizacji przez

inwestora remontu lub przebudowy budynku przeznaczonego na pobyt ludzi albo części takiego budynku (art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy, w przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia jest związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 3 ustawy).

M. Tworzenie lokali mieszkalnych powstających w wyniku realizacji przez inwestora zmiany sposobu użytkowania budynku albo jego części, jeżeli taka zmiana wymaga dokonania remontu lub przebudowy (art. 5 ust. 1 pkt 3 ustawy, w przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia jest związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 3 ustawy).

N. Tworzenie lokali mieszkalnych powstających w wyniku realizacji przez товариство будownицтва спольчннго lub spółkę gminną budowy, w tym rozbudowy lub nadbudowy budynku (art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy, w przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia jest związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5a ust. 2 ustawy).

O. Tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem powstających w wyniku realizacji przez товариство будownицтва спольчннго lub spółkę gminną remontu lub przebudowy budynku przeznaczonego na pobyt ludzi albo części takiego budynku (art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy, w przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia jest związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5a ust. 2 ustawy).

P. Tworzenie lokali mieszkalnych powstających w wyniku realizacji przez товариство будownицтва спольчннго lub spółkę gminną zmiany sposobu użytkowania budynku albo jego części, jeżeli taka zmiana wymaga dokonania remontu lub przebudowy (art. 5 ust. 1 pkt 3 ustawy, w przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia jest związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5a ust. 2 ustawy).

IV. Rodzaj i wielkość zasobu powstającego w wyniku przedsięwzięcia

A. Liczba lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym liczba lokali przeznaczonych dla osób, o których mowa w art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi (Dz. U. z 2015 r. poz. 1401, z późn. zm.).

B. Liczba mieszkań chronionych.

C. Liczba tymczasowych pomieszczeń

D. Liczba mieszkań pozyskiwanych w wyniku realizacji inwestycji przez товариство будownицтва спольчннго lub spółkę gminną, w przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia jest związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5a ust. 2 ustawy:

1) mieszkania przeznaczone do podnajmowania osobom spełniającym warunki otrzymania lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy;

- 2) mieszkania chronione;
- E. Liczba lokali mieszkalnych na wynajem tworzonych z udziałem gminy lub związku międzygminnego w wyniku realizacji inwestycji przez inwestora, w przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia jest związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 3 ustawy.
- F. Liczba miejsc w noclegowniach;
- G. Liczba miejsc w schroniskach dla bezdomnych
- H. Liczba miejsc w ogrzewalniach.

V. a. Charakterystyka przedsięwzięcia¹⁾ określonego w art. 3, 5, 5a

- A. Budowa budynku na nieruchomości stanowiącej własność gminy (jednoosobowej spółki gminnej, powiatu, organizacji pożytku publicznego, Skarbu Państwa) lub będącej w jej użytkowaniu wieczystym:
 - 1) adres nieruchomości;
 - 2) łączna powierzchnia użytkowa tworzonych w ramach przedsięwzięcia lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, mieszkań chronionych oraz tymczasowych pomieszczeń, wraz z pomieszczeniami przynależnymi²⁾;
 - 3) łączna powierzchnia użytkowa lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi oraz innych pomieszczeń znajdujących się lub powstających w budynku, nieobjętych finansowym wsparciem;
 - 4) łączna powierzchnia użytkowa tworzonych w ramach przedsięwzięcia lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, mieszkań chronionych oraz tymczasowych pomieszczeń, bez pomieszczeń przynależnych²⁾;
 - 5) przeciętna powierzchnia użytkowa tworzonych w ramach przedsięwzięcia lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, mieszkań chronionych oraz tymczasowych pomieszczeń, bez pomieszczeń przynależnych²⁾;
 - 6) przewidywany koszt przedsięwzięcia³⁾.
- B. Remont lub przebudowa budynku będącego własnością gminy (jednoosobowej spółki

1) W przypadku gdy przedsięwzięciem objęty jest więcej niż jeden budynek lub lokale mieszkalne zlokalizowane w więcej niż jednym budynku, dane należy podać oddzielnie dla każdego budynku (z wyjątkiem informacji wynikających z części V o łącznej powierzchni użytkowej tworzonych w ramach przedsięwzięcia lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, mieszkań chronionych oraz tymczasowych pomieszczeń, bez pomieszczeń przynależnych – w zakresie pkt A, B i C, o łącznej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, nabywanych w ramach przedsięwzięcia, wraz z pomieszczeniami przynależnymi – w zakresie pkt D i E, o łącznej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, tworzonych w ramach przedsięwzięcia, wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz o przewidywanym koszcie przedsięwzięcia – w zakresie pkt F, G, H, I, J i K).

2) Obliczona zgodnie z art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610, z późn. zm.).

3) Nie wlicza się wartości lub kosztu nabycia gruntu. Wlicza się koszt wyposażenia lokalu, o którym mowa w § 9 rozporządzenia.

gminnej, powiatu, organizacji pożytku publicznego, Skarbu Państwa) i przeznaczonego na pobyt ludzi albo części takiego budynku – zakres informacji taki jak w pkt A.

C. Zmiana sposobu użytkowania budynku będącego własnością gminy (jednoosobowej spółki gminnej, powiatu, organizacji pożytku publicznego, Skarbu Państwa) albo części takiego budynku wymagająca dokonania remontu lub przebudowy – zakres informacji taki jak w pkt A.

D. Kupno lokali mieszkalnych, budynku mieszkalnego albo udziału we własności budynku:

- 1) adresy nabywanych lokali lub budynków;
- 2) liczba nabywanych lokali mieszkalnych;
- 3) liczba wszystkich lokali mieszkalnych;
- 4) łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych, nabywanych w ramach przedsięwzięcia, bez pomieszczeń przynależnych²⁾;
- 5) przeciętna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych, nabywanych w ramach przedsięwzięcia, bez pomieszczeń przynależnych²⁾;
- 6) łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych, nabywanych w ramach przedsięwzięcia, wraz z pomieszczeniami przynależnymi²⁾;
- 7) koszt przedsięwzięcia lub przewidywany koszt przedsięwzięcia⁴⁾.

E. Kupno lokali mieszkalnych, budynku mieszkalnego albo udziału we własności budynku, połączone z remontem tych lokali lub budynku – zakres informacji taki jak w pkt D oraz informacja o łącznej powierzchni użytkowej remontowanych lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi oraz innych pomieszczeń znajdujących się w budynku lub powstających w budynku, nieobjętych finansowym wsparciem.

F. Tworzenie lokali mieszkalnych powstających w wyniku realizacji przez inwestora budowy, w przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia jest związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 3 ustawy:

- 1) adres nieruchomości;
- 2) liczba tworzonych w budynku z udziałem gminy lub związku międzygminnego lokali mieszkalnych na wynajem;
- 3) liczba wszystkich lokali mieszkalnych w budynku;
- 4) łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych, tworzonych w ramach przedsięwzięcia, bez pomieszczeń przynależnych²⁾,

4) Wlicza się tylko koszty, o których mowa w art. 14 pkt 2 ustawy.

- 5) przeciętna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych, tworzonych w ramach przedsięwzięcia, bez pomieszczeń przynależnych²⁾;
 - 6) łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych, tworzonych w ramach przedsięwzięcia, wraz z pomieszczeniami przynależnymi²⁾;
 - 7) przewidywany koszt przedsięwzięcia³⁾;
 - 8) udział beneficjenta w kosztach przedsięwzięcia (w procentach);
 - 9) łączna powierzchnia użytkowa lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi oraz innych pomieszczeń znajdujących się lub powstających w budynku, nieobjętych finansowym wsparciem.
- G. Tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem powstających w wyniku realizacji przez inwestora remontu lub przebudowy budynku przeznaczonego na pobyt ludzi albo części takiego budynku, w przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia jest związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 3 ustawy zmienianej w art. 1 ustawy – zakres informacji taki jak w pkt F.
- H. Tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem powstających w wyniku realizacji przez inwestora zmiany sposobu użytkowania budynku albo jego części, jeżeli taka zmiana wymaga dokonania remontu lub przebudowy, w przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia jest związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 3 ustawy zmienianej w art. 1 ustawy – zakres informacji taki jak w pkt F.
- I. Tworzenie lokali mieszkalnych powstających w wyniku realizacji przez towarzystwo budownictwa społecznego budowy lub spółkę gminną budynku, w przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia jest związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5a ust. 2 ustawy:
- 1) adres nieruchomości;
 - 2) liczba tworzonych w budynku mieszkań z udziałem gminy i związku międzygminnego lokali mieszkalnych na wynajem przeznaczonych do podnajmowania osobom spełniającym warunki otrzymania lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, określone przez gminę na terenie której położone są lokale;
 - 3) liczba tworzonych mieszkań chronionych w budynku;
 - 4) liczba wszystkich lokali mieszkalnych w budynku;
 - 5) łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych, tworzonych w ramach przedsięwzięcia, bez pomieszczeń przynależnych²⁾;
 - 6) przeciętna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych, tworzonych w ramach

przedsięwzięcia, bez pomieszczeń przynależnych²⁾;

7) łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych, tworzonych w ramach przedsięwzięcia, wraz z pomieszczeniami przynależnymi²⁾;

8) przewidywany koszt przedsięwzięcia³⁾;

9) udział wnioskodawcy w kosztach przedsięwzięcia (w procentach);

10) łączna powierzchnia użytkowa lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi oraz innych pomieszczeń znajdujących się lub powstających w budynku, nieobjętych finansowym wsparciem.

- J. Tworzenie lokali mieszkalnych powstających w wyniku realizacji przez towarzystwo budownictwa społecznego lub spółkę gminną remontu lub przebudowy budynku przeznaczonego na pobyt ludzi albo części takiego budynku w przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia jest związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5a ust. 2 ustawy – zakres informacji taki jak w pkt I.
- K. Tworzenie lokali mieszkalnych powstających w wyniku realizacji przez towarzystwo budownictwa społecznego lub spółkę gminną zmiany sposobu użytkowania budynku albo jego części, jeżeli taka zmiana wymaga dokonania remontu lub przebudowy, w przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia jest związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5a ust. 2 ustawy – zakres informacji taki jak w pkt I.

V. b. Charakterystyka przedsięwzięcia określonego w art. 4

W zakresie charakterystyki przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 4 ustawy – projekt rozporządzenia zostanie przekazany do Ministerstwa Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej celem jego uzupełnienia, zgodnie z wytycznymi zawartymi w rozporządzeniu w sprawie standardów noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych i ogrzewalni, opracowanym zgodnie z upoważnieniem ustawowym zawartym w art. 48a ust. 14 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2016 r. poz. 930).

VI. Przewidywany koszt ogółem przedsięwzięcia w zł (należy podać odpowiednio do rodzaju przedsięwzięcia)⁷⁾:

- 1) budowy budynku,
- 2) remontu lub przebudowy budynku albo jego części,
- 3) zmiany sposobu użytkowania budynku albo jego części.

VII. Charakterystyka efektów społecznych przedsięwzięcia:

A. Oświadczenie, że w wyniku realizacji przedsięwzięcia będą realizowane indywidualne programy wychodzenia z bezdomności.⁸⁾

B. Oświadczenie, że w wyniku realizacji przedsięwzięcia będzie realizowana jedna z aktywnych form pomocy – program rynku pracy.⁸⁾

VIII. Inne⁵⁾

A. Średnia liczba prawomocnych wyroków eksmisyjnych z orzeczonym prawem do najmu lokalu socjalnego, z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku, zgłoszonych w ostatnich trzech latach poprzedzających rok złożenia wniosku przez wierzycieli do realizacji przez gminę (na podstawie art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego⁶⁾).

B. Liczba lokali niezbędnych dla osób zamieszkujących w lokalach, które wymagają opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku, według zgłoszonych do gminy wniosków potwierdzonych decyzją organu nadzoru budowlanego (na podstawie art. 32 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego)⁷⁾, wg stanu na dzień składania wniosku.

C. Liczba niezrealizowanych wniosków o najem lokali socjalnych lub zamiennych, spełniających określone przez radę gminy kryteria⁸⁾, wg stanu na dzień złożenia wniosku.

D. Liczba lokali w mieszkaniowym zasobie gminy (lub wszystkich gmin wchodzących w skład związku międzygminnego)⁹⁾, wg stanu na dzień złożenia wniosku.

E. Oświadczenie, że przedsięwzięcie nie jest współfinansowane ze środków Unii Europejskiej lub oświadczenie, że przedsięwzięcie jest współfinansowane ze środków Unii Europejskiej zgodnie z zasadą określoną w art. 7 ustawy.

F. Oświadczenie, że przedsięwzięcie nie jest realizowane przy udziale finansowania zwrotnego, o którym mowa w art. 15a ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2017 r. poz. 79 i 1422) – w przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia jest związane zawarcie umowy, o

5) W przypadku wniosków o finansowe wsparcie wyłącznie na tworzenie mieszkań chronionych albo na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem, jeżeli z realizacją przedsięwzięcia jest związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 5 ustawy, nie są wymagane informacje, o których mowa w pkt A-D.

6) Jeżeli wnioskodawcą jest związek międzygminny, podaje się średnie dla każdej z gmin wchodzących w skład związku.

7) Jeżeli wnioskodawcą jest związek międzygminny, podaje się liczby lokali dla każdej z gmin wchodzących w skład związku.

8) Jeżeli wnioskodawcą jest związek międzygminny, podaje się liczby wniosków dla każdej z gmin wchodzących w skład związku.

9) Jeżeli wnioskodawcą jest związek międzygminny, podaje się liczby lokali dla każdej z gmin wchodzących w skład związku.

której mowa w art. 5a ust. 2 ustawy.

- G. Oświadczenie, że przedsięwzięcie nie jest lub jest realizowane przy udziale finansowania zwrotnego, o którym mowa w art. 15a ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2015 r. poz. 2071, z późn. zm.) i że wysokość środków publicznych przekazanych inwestorowi na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem z udziałem gminy lub związku międzygminnego z tytułu finansowego wsparcia udzielanego na zasadach określonych w ustawie zmienianej w art. 1 oraz finansowania zwrotnego nie przekracza dopuszczalnej wysokości rekompensaty z tytułu świadczenia usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym, o której mowa w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 20 października 2015 r. w sprawie warunków i trybu finansowania zwrotnego w ramach realizacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego oraz minimalnych wymagań dotyczących lokali powstałych przy udziale tego finansowania (Dz. U. poz. 1720) – w przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia jest związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 3 ustawy.
- H. Oświadczenie potwierdzające, że w lokalach mieszkalnych pozyskanych przy udziale finansowego wsparcia na podstawie ustawy zostanie zainstalowane wyposażenie, o którym mowa w § 9 rozporządzenia (z wyłączeniem przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5 i 6 ustawy, jeżeli przedmiotem zakupu jest byłe mieszkanie zakładowe).
- I. Oświadczenie, że przedsięwzięcie nie zostało rozpoczęte ani nie zostanie rozpoczęte przed podpisaniem umowy o finansowe wsparcie, o której mowa w art. 12 ustawy (z wyłączeniem przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5 i 6 ustawy).
- J. Zestawienie kosztów potwierdzające planowane koszty przedsięwzięcia, o których mowa w art. 14 ustawy, z uwzględnieniem wartości netto i brutto oraz ze wskazaniem wysokości przyjętej stawki podatku od towarów i usług, sporządzone na podstawie załączonych do wniosku dokumentów, o których mowa w § 3 ust. 2 pkt 4 rozporządzenia.
- K. Informacja o sposobie wyodrębnienia kosztów przedsięwzięcia z kosztów wynikających z dokumentów, o których mowa w § 3 ust. 2 pkt 4 rozporządzenia, z podaniem procentowego ich udziału w całości kosztów – w przypadku gdy dokumenty te dotyczą szerszego zakresu kosztów niż koszty przedsięwzięcia, w szczególności istniejących lub przewidzianych do realizacji budynków, budowli i lokali niebędących przedmiotem

wniosku, a także uzbrojenia terenu¹⁰⁾.

- L. Oświadczenie, że beneficjentowi przysługuje lub nie przysługuje prawo do obniżenia kwoty podatku należnego o kwotę podatku naliczonego związanego z tym przedsięwzięciem lub zwrotu tego podatku (z wyłączeniem przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5 ustawy).
- M. Oświadczenie, że gmina została dotknięta skutkami powodzi - w przypadku ubiegania się wnioskodawcy o podwyższenie finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi.
- N. Liczba lokali mieszkalnych uszkodzonych lub zniszczonych na terenie gminy w wyniku powodzi – w przypadku ubiegania się wnioskodawcy o podwyższenie finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi.
- O. Liczba wszystkich lokali mieszkalnych istniejących na terenie gminy w dniu poprzedzającym wystąpienie powodzi – w przypadku ubiegania się wnioskodawcy o podwyższenie finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi.
- P. Procentowy udział łącznej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych tworzonych w ramach przedsięwzięcia, przeznaczonych dla osób, które utraciły lokal lub budynek mieszkalny w wyniku powodzi, bez pomieszczeń przynależnych, w łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali tworzonych w ramach przedsięwzięcia, bez pomieszczeń przynależnych – w przypadku ubiegania się wnioskodawcy o podwyższenie finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi¹¹⁾.
- Q. Wykaz lokali mieszkalnych, których uszkodzenie lub zniszczenie w wyniku powodzi powoduje ubieganie się gminy lub jednoosobowej spółki gminnej o udzielenie finansowego wsparcia na tworzenie lokali mieszkalnych przeznaczonych do wynajęcia osobom, które utraciły lokal lub budynek mieszkalny na skutek powodzi – w przypadku

10) Informacja powinna zostać potwierdzona przez autora dołączonych do wniosku dokumentów potwierdzających koszty przedsięwzięcia, o których mowa w § 3 ust. 2 pkt 4 lit. a i c rozporządzenia, lub dokumentacji, o której mowa w § 3 ust. 2 pkt 3 rozporządzenia, na podstawie której opracowano te koszty, a w uzasadnionych przypadkach przez inną osobę posiadającą uprawnienia do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie.

11) Stosuje się do obliczania wysokości maksymalnego finansowego wsparcia w przypadku gdy przedsięwzięciem objęte jest tworzenie także lokali mieszkalnych nieprzeznaczonych dla osób, które utraciły lokal lub budynek mieszkalny w wyniku powodzi.

ubiegania się wnioskodawcy o podwyższenie finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi.

- R. Oświadczenie, że inwestor ubiega się o finansowe wsparcie na przedsięwzięcie, o którym mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5 i 6 ustawy, którego przedmiotem zakupu są były mieszkania zakładowe, wraz z ich wykazem.
- S. Oświadczenie, że przedsięwzięcie jest lub nie jest objęte gminnym programem rewitalizacji.
- T. Oświadczenie inwestora innego niż gmina i związek międzygminny, że tworzone lokale mieszkalne na wynajem będą wynajmowane i użytkowane na zasadach wskazanych w art. 7a–7d ustawy zmienianej w art. 1 ustawy – w przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia jest związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 3 ustawy.

IX. Oświadczenie o prawdziwości danych zawartych we wniosku, podpisane przez:

- 1) w przypadku gminy – wójta (burmistrza, prezydenta miasta);
- 2) w przypadku związku międzygminnego – zarząd związku;
- 3) w przypadku powiatu – starostę;
- 4) w przypadku jednoosobowej spółki gminnej i organizacji pożytku publicznego – osobę lub osoby uprawnione do składania oświadczeń woli w imieniu spółki i organizacji (należy dołączyć aktualny dokument potwierdzający uprawnienia).

użytkowaniu wieczystym (art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy).

B. Remont lub przebudowa budynku będącego własnością gminy (jednoosobowej spółki gminnej, powiatu, organizacji pożytku publicznego, Skarbu Państwa) i przeznaczonego na pobyt ludzi albo części takiego budynku (art. 3 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy).

C. Zmiana sposobu użytkowania budynku będącego własnością gminy (jednoosobowej spółki gminnej, powiatu, organizacji pożytku publicznego, Skarbu Państwa) albo części takiego budynku, wymagająca dokonania remontu lub przebudowy (art. 3 ust. 1 pkt 4 ustawy).

D. Kupno lokali mieszkalnych, budynku mieszkalnego albo udziału we własności budynku (art. 3 ust. 1 pkt 5 ustawy).

E. Kupno lokali mieszkalnych, budynku mieszkalnego albo udziału we własności budynku, połączone z remontem tych lokali lub budynku (art. 3 ust. 1 pkt 6 ustawy).

F. Budowa budynku na nieruchomości stanowiącej własność gminy (powiatu, związku międzygminnego, organizacji pożytku publicznego, Skarbu Państwa) lub będącej w jej użytkowaniu wieczystym (art. art. 4 ust. 1 pkt 1 ustawy).

G. Remont lub przebudowa budynku będącego własnością gminy (powiatu, organizacji pożytku publicznego, Skarbu Państwa), przeznaczonego na pobyt ludzi albo części takiego budynku (art. 4 ust. 1 pkt 2 ustawy).

H. Zmiana sposobu użytkowania budynku będącego własnością gminy (powiatu, organizacji pożytku publicznego, Skarbu Państwa) albo części takiego budynku, wymagająca dokonania remontu lub przebudowy (art. 4 ust. 1 pkt 3 ustawy).

I. Remont lub przebudowa istniejącej noclegowni, schroniska dla bezdomnych lub ogrzewalni, w wyniku którego nastąpi dostosowanie noclegowni, schroniska dla bezdomnych lub ogrzewalni do standardów, o których mowa w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 48a ust. 14 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (art. 4 ust. 2 ustawy).

J. Remont lub przebudowa oraz zmiana sposobu użytkowania budynku będącego własnością gminy (powiatu, organizacji pożytku publicznego, Skarbu Państwa), przeznaczonego na pobyt ludzi albo części takiego budynku, wymagająca dokonania remontu lub przebudowy, jeżeli w wyniku tych przedsięwzięć powstaną ogrzewalnie (art. 4 ust. 3 ustawy).

K. Tworzenie lokali mieszkalnych powstających w wyniku realizacji przez inwestora budowy (art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy, w przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia jest związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 3 ustawy).

L. Tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem powstających w wyniku realizacji przez inwestora remontu lub przebudowy budynku przeznaczonego na pobyt ludzi albo części takiego budynku (art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy, w przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia jest związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 3 ustawy).

M. Tworzenie lokali mieszkalnych powstających w wyniku realizacji przez inwestora zmiany sposobu użytkowania budynku albo jego części, jeżeli taka zmiana wymaga dokonania remontu lub przebudowy (art. 5 ust. 1 pkt 3 ustawy, w przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia jest związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 3 ustawy).

N. Tworzenie lokali mieszkalnych powstających w wyniku realizacji przez towarzystwo budownictwa społecznego lub spółkę gminną budowy, w tym rozbudowy lub nadbudowy budynku (art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy, w przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia jest związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5a ust. 2 ustawy).

O. Tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem powstających w wyniku realizacji przez towarzystwo budownictwa społecznego lub spółkę gminną remontu lub przebudowy budynku przeznaczonego na pobyt ludzi albo części takiego budynku (art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy, w przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia jest związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5a ust. 2 ustawy).

P. Tworzenie lokali mieszkalnych powstających w wyniku realizacji przez towarzystwo budownictwa społecznego lub spółkę gminną zmiany sposobu użytkowania budynku albo jego części, jeżeli taka zmiana wymaga dokonania remontu lub przebudowy (art. 5 ust. 1 pkt 3 ustawy, w przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia jest związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5a ust. 2 ustawy).

** Ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. poz.).

UZASADNIENIE

Przedkładany projekt rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Budownictwa stanowi wykonanie upoważnienia zawartego w nowelizowanym art. 19 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. poz. ...), zwanej dalej: „ustawą”. Rozporządzenie będzie regulowało procedurę ubiegania się o bezzwrotne finansowe wsparcie ze środków Funduszu Dopłat w ramach realizacji rządowego programu wsparcia budownictwa komunalnego. Program ten skierowany jest przede wszystkim do samorządów lokalnych oraz podmiotów realizujących lokalną politykę mieszkaniową, również o charakterze interwencyjnym.

Konieczność wydania nowego rozporządzenia do ustawy jest spowodowana zmianą zawartą w art. 19 delegacji ustawowej oraz uchycieniem art. 20 i tym samym rezygnacją z zawartej w niej delegacji, zgodnie z nowelizacją ustawy zawartą w projekcie ustawy 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. Dwie dotychczasowe delegacje ustawowe, zawarte w ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. (art. 19 i art. 20), w zakresie przedsięwzięć, o których mowa w art. 3, art. 5 oraz art. 4, skierowane do dwóch różnych ministrów (ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa oraz ministra właściwego do spraw zabezpieczenia społecznego), po wejściu w życie nowelizacji ustawy, zostaną połączone. W nowym brzmieniu ustawy procedurę ubiegania się o środki z FD będzie regulowało jedno rozporządzenie ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, wydawane w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw zabezpieczenia społecznego.

Zgodnie z przepisami przejściowymi ww. ustawy nowelizującej (art. 11 ust. 5), do czasu wejścia w życie jej przepisów, tj. co do zasady do dnia 1 marca 2018 r., wnioski o udzielenie finansowego wsparcia będą procedowane, na podstawie dotychczasowych przepisów wykonawczych, tj. rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 26 lutego 2016 r. w sprawie finansowego wsparcia na tworzenie lokali socjalnych, mieszkań chronionych i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy niestanowiących lokali socjalnych (Dz. U. 2016. poz. 259) oraz rozporządzenia Ministra Rodziny, Pracy

i Polityki Społecznej z dnia 12 sierpnia 2016 r. w sprawie finansowego wsparcia na tworzenie noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1272).

Od dnia 1 marca 2018 r., tj. po wejściu w życie nowelizowanego art. 19 rozpocznie się pierwsza po nowelizacji, wiosenna edycja programu, której to wnioski będą procedowane na podstawie niniejszego nowego rozporządzenia.

Zgodnie z art. 19 ustawy, ustawodawca deleguje ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw zabezpieczenia społecznego do określenia:

- 1) szczegółowego trybu i terminów rozpatrywania wniosków o udzielenie finansowego wsparcia, tak aby zapewnić możliwość rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia, nie później niż w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku;
- 2) zakresu informacji, jakie powinien zawierać wniosek o udzielenie finansowego wsparcia, tak aby informacje te umożliwiały identyfikację wnioskodawcy oraz opisywały możliwość stwierdzenia zgodności przedsięwzięcia z wymogami ustawy;
- 3) wzoru formularza, tak aby wymagany w formularzu zakres informacji obejmował w szczególności: dane dotyczące zrealizowanego przedsięwzięcia, informację o kosztach przedsięwzięcia i źródłach jego sfinansowania;
- 4) mechanizmu ustalania dopuszczalnej wysokości rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych w ogólnym interesie gospodarczym oraz szczegółowych warunków i trybu weryfikowania zgodności przyznawanej rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych w ogólnym interesie gospodarczym z przepisami prawa Unii Europejskiej, dotyczącymi pomocy publicznej z tytułu świadczenia usług w ogólnym interesie gospodarczym.

Podstawowym celem projektu rozporządzenia jest, zgodnie z upoważnieniem ustawowym, określenie rozwiązań prawnych wymaganych do realizacji rządowego programu wsparcia budownictwa komunalnego. Program, zgodnie z przedmiotową nowelizacją ustawy, skierowany jest do wszystkich podmiotów, które realizują przedsięwzięcia polegające na utworzeniu: lokali mieszkalnych na wynajem o ograniczonym czynszu, w tym lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (art. 1 ustawy).

Rozwiązania szczegółowe:

Wnioski o udzielenie finansowego wsparcia wraz z dokumentami, przyjmowane będą przez Bank Gospodarstwa Krajowego dwa razy w roku kalendarzowym (§2 ust. 1). W pierwszym półroczu wnioski przyjmowane będą w terminie od dnia 1 marca do 31 marca (tzw. edycja wiosenna), a w drugim półroczu (tzw. edycja jesienna), w terminie od dnia 1 września do dnia 30 września. Wnioski mogą być składane bezpośrednio w Banku lub za pośrednictwem operatora pocztowego. Dzień złożenia wniosku za pośrednictwem operatora pocztowego określa data stempla pocztowego. W przypadku gdy wniosek niespełnienia wymagań formalnych, przewidziano procedurę jego uzupełnienia, polegającą na wezwaniu wnioskodawcy do dopełnienia formalności, wskazując na braki, których wniosek nie spełnia (§ 2 ust. 2).

Zgodnie § 3 ust.1 projektu, zakres informacji jakie powinien zawierać wniosek o udzielenie finansowego wsparcia, określony jest w załączniku nr 1 do rozporządzenia. Zawiera on informacje dotyczące: danych wnioskodawcy, danych dotyczących realizowanego przedsięwzięcia, rodzaju przedsięwzięcia, rodzaju i wielkości zasobu powstającego w wyniku przedsięwzięcia, charakterystyki przedsięwzięcia, przewidywanego kosztu ogółem przedsięwzięcia, charakterystyki efektów społecznych przedsięwzięcia. Natomiast wykaz dokumentów jakie należy dołączyć do wniosku zawarty jest w § 3 ust. 2. rozporządzenia. Będą to m.in. dokumenty potwierdzające prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, prawo do prowadzenia robót budowlanych, dokumentacja projektowa oraz dokumenty potwierdzające koszty przedsięwzięcia.

Do finansowania kwalifikowane będą wnioski spełniające ww. wymagania formalne.

Zgodnie z § 4 projektu rozporządzenia, wzór formularza, na którym dokonuje się rozliczenia faktycznie poniesionych kosztów przedsięwzięcia określony został w załączniku nr 2 do rozporządzenia. Wzór formularza, został określony tak, aby wymagany w nim zakres informacji obejmował w szczególności dane dotyczące zrealizowanego obiektu, informację o kosztach przedsięwzięcia i źródłach jego sfinansowania.

Mechanizm ustalania dopuszczalnej wysokości rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych w ogólnym interesie gospodarczym oraz szczegółowych warunków i trybu weryfikowania zgodności przyznawanej rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych w ogólnym interesie gospodarczym z przepisami prawa Unii Europejskiej, dotyczącymi pomocy publicznej z tytułu świadczenia usług w ogólnym interesie gospodarczym, zawiera § 5 i 6 projektu rozporządzenia.

Mając na uwadze fakt, że finansowe wsparcie udzielane w ramach programu ma charakter preferencyjny, a nie rynkowy, stanowi ono rekompensatę z tytułu świadczenia usług publicznych w ogólnym interesie gospodarczym w rozumieniu prawa Unii Europejskiej.

Finansowe wsparcie udzielone gminie albo związkowi międzygminnemu, na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia, którego celem jest tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem, przez inny podmiot – może być zatem udzielone tylko wówczas, gdy środki przekazywane przez beneficjenta wsparcia inwestorowi, stanowią rekompensatę z tytułu świadczenia usług publicznych w ogólnym interesie gospodarczym, spełniającą kryteria zwolnienia z wymogu zgłoszenia określonego w art. 108 ust. 3 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej.

Zastrzeżenie to wynika z faktu, że tylko taka pomoc państwa może być uznana za zgodną z rynkiem wewnętrznym Unii Europejskiej, a tym samym może być przyznana w ramach programu.

W kolejnych paragrafach projektu rozporządzenia (§ 5–6) zostały określone warunki, których spełnienie zapewnia zgodność przyznawanego w ramach programu wsparcia z wymaganiami wynikającymi z przepisów prawa europejskiego.

W § 5 wskazano, że rekompensata stanowi ekwiwalent dotacji brutto finansowego wsparcia, wyliczany przez Bank, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 11 sierpnia 2004 r. w sprawie szczegółowego sposobu obliczania wartości pomocy publicznej udzielanej w różnych formach (Dz. U. poz. 1983, z późn. zm.), na moment zawarcia umowy, o której mowa w art. 5 ust. 3 ustawy. W celu ustalenia jej dopuszczalnej wysokości konieczne było określenie w przepisach projektu rozporządzenia sposobu obliczania kosztów netto, rozsądnego zysku inwestora, a także wartości, jakie zalicza się do kosztów i przychodów inwestora (konieczne do ustalenia kosztów netto wynikających ze świadczenia usług publicznych w ogólnym interesie gospodarczym – § 5.2.). Kolejność przepisów regulujących wskazaną materię wynika przy tym ze struktury przepisów decyzji Komisji z dnia 20 grudnia 2011 r. w sprawie stosowania art. 106 ust. 2 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy państwa w formie rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych, przyznawanej przedsiębiorcom zobowiązanym do wykonywania usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym (Dz. Urz. UE. L 7 z 11.01.2012, str. 3).

W §6 natomiast została formuła weryfikacji zgodności przyznanej rekompensaty z przepisami prawa UE oraz zasady ewentualnego zwrotu nadwyżki rekompensaty w przypadku przekroczenia kwoty niezbędnej do pokrycia kosztów netto zobowiązania powstałego

w ramach świadczenia usługi publicznej więcej niż o 10% kwoty średniej rocznej rekompensaty.

Projekt rozporządzenia zakłada wejście w życie przedmiotowych przepisów z dniem 1 marca 2018 r., tak aby umożliwić pierwszy nabór wniosków o finansowe wsparcie, po rozpoczęciu wiosennej edycji programu, na nowych wynikających z nowelizacji przepisów ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń – zasadach.

Przedkładany projekt rozporządzenia jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.

Projektowana regulacja nie mieści się w zakresie przedmiotowym zagadnień podlegających konsultacjom z Europejskim Bankiem Centralnym zgodnie z art. 2 ust. 1 decyzji Rady z dnia 29 czerwca 1998 r. w sprawie konsultacji Europejskiego Banku Centralnego udzielanych władzom krajowym w sprawie projektów przepisów prawnych (Dz. Urz. WE L 189 z 3.07.1998 r., s. 42; Dz. Urz. UE Polskie wydanie specjalne, rozdz. 1, t. 1, str. 446).

Projekt ustawy nie zawiera przepisów technicznych i w związku z tym nie podlega procedurze notyfikacji 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 oraz z 2004 r. poz. 597).

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248) projekt został zamieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji.

<p>Nazwa projektu Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa w sprawie finansowego wsparcia na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń.</p> <p>Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa</p> <p>Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu Kazimierz Smoliński, Sekretarz Stanu</p> <p>Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu Agnieszka Słupska – Departament Mieszkalnictwa nr tel. 522-56-08, adres e-mail: agnieszka.slupska@mib.gov.pl</p>	<p>Data sporządzenia: 27.11.2017 r.</p> <p>Źródło: inne¹⁾</p> <p>Nr w wykazie prac UD99</p>
---	---

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Celem projektu rozporządzenia jest, zgodnie z upoważnieniem ustawowym, określenie rozwiązań prawnych, które umożliwią ubieganie się o bezzwrotne finansowe wsparcie z Funduszu Dopłat w Banku Gospodarstwa Krajowego na podstawie nowelizowanej ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1392) podmiotom, do których ustawowych lub statutowych zadań należy zapewnienie schronienia lub mieszkania potrzebującym. Kontynuacja programu finansowego wsparcia na warunkach i w trybie określonym w projekcie rozporządzenia umożliwi większy dostęp do instrumentów wsparcia mieszkalnictwa, a tym samym przyczyni się do zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkaniowych osób zagrożonych wykluczeniem społecznym ze względu na niskie dochody lub szczególnie trudną sytuację życiową.

2. Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji, i oczekiwany efekt

Rekomendowane rozwiązanie: uchwalenie rozporządzenia określającego szczegółowe rozwiązania prawne umożliwiające kontynuację rządowego programu społecznego budownictwa czynszowego w sektorze mieszkalnictwa komunalnego, zgodnie ze zmianami wynikającymi z nowelizacji ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych.

Planowane narzędzie interwencji: do rozpoczęcia realizacji programu finansowego wsparcia budownictwa komunalnego, nowelizowanej ustawą o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, konieczne jest określenie w akcie rangi rozporządzenia szczegółowego trybu i terminów rozpatrywania przez Bank Gospodarstwa Krajowego wniosków o udzielenie finansowego wsparcia, informacji jakie powinien zawierać wniosek, wymaganych dokumentów, wzoru formularza, na którym dokonuje się rozliczenia poniesionych kosztów oraz mechanizmu ustalania wysokości rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych, zgodnie z przepisami prawa Unii Europejskiej.

Oczekiwany efekt: określenie podstaw wykonawczych do znowelizowanej ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń, umożliwiających kontynuację programu finansowego wsparcia budownictwa komunalnego.

3. Jak problem został rozwiązany w innych krajach, w szczególności krajach członkowskich OECD/UE?

Projekt rozporządzenia stanowi konsekwencję rozwiązań ustawowych przyjętych w projekcie nowelizacji ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych. Z uwagi na wykonawczy charakter przedmiotowego aktu względem przepisów ustawy, opis rozwiązań problemu, do którego się on odnosi, przyjętych w innych krajach, stanowi odzwierciedlenie problematyki opisanej w Ocenie Skutków Regulacji ustawy.

4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Bank Gospodarstwa Krajowego	1	Dane MliB	1. Modyfikacja zasad udzielania finansowego wsparcia na realizację przedsięwzięć w ramach programu wsparcia społecznego budownictwa czynszowego przez powiązanie terminu przekazywania środków

¹⁾ Inicjatywa własna.

			<p>budżetowych z terminami realizacji przedsięwzięć objętych programem.</p> <p>2. Nowy instrument finansowego wsparcia z przeznaczeniem na budowę mieszkań na wynajem, wymagający m.in. dostosowania dotychczas wdrażanych procedur.</p>
Gminy	2478	Dane Głównego Urzędu Statystycznego „Powierzchnia i ludność w przekroju terytorialnym w 2015 r.”	<p>1. Bardziej efektywny rozwój mieszkaniowego zasobu gminy (możliwość sfinansowania inwestycji mieszkaniowych na poziomie pokrywającym szacowany deficyt lokali komunalnych) oraz zwiększenie liczby dostępnych mieszkań na wynajem na terenie gminy poprzez jej współpracę z podmiotem zewnętrznym.</p> <p>2. Wydłużenie terminu rozliczania kosztów przedsięwzięcia.</p>
Powiaty	380	Dane MSWiA	<p>1. Zwiększenie efektów rzeczowych dzięki finansowemu wsparciu udzielanemu w ramach programu.</p> <p>2. Wydłużenie terminu rozliczania kosztów przedsięwzięcia.</p>
Związki międzygminne	215	Dane MSWiA	<p>1. Bardziej efektywny rozwój zasobu mieszkaniowego oraz zwiększenie liczby dostępnych mieszkań na wynajem na terenie gmin tworzących związek.</p> <p>2. Wydłużenie terminu rozliczania kosztów przedsięwzięcia.</p>
Towarzystwa budownictwa społecznego	242	Dane MliB	Umożliwienie realizacji przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych mających na celu budowę mieszkań na wynajem dla osób o niższych dochodach przy finansowym udziale samorządów lokalnych.
Spółki gminne (inne niż gminne tbs)	Brak danych	Brak danych	Zwiększenie efektów rzeczowych dzięki finansowemu wsparciu udzielanemu w ramach programu.
Organizacje pożytku publicznego	8030	MRPiPS	Złagodzenie procedur rozliczania kosztów przedsięwzięcia oraz wydłużenie terminu realizacji przedsięwzięcia, a w konsekwencji szersza realizacja przedsięwzięć nastawionych docelowo na zaspokajanie potrzeb osób o szczególnych potrzebach oraz osób zagrożonych bezdomnością.

Inne osoby prawne (spółdzielnie mieszkaniowe, deweloperzy etc.)	Brak danych	Brak danych	Umożliwienie realizacji przedsięwzięć mających na celu budowę mieszkań na wynajem dla osób o niższych dochodach przy finansowym udziale samorządów lokalnych.
Osoby, których potrzeby mieszkaniowe zostaną zaspokojone dzięki proponowanym rozwiązaniom oraz osoby dotknięte brakiem mieszkania i zagrożone wykluczeniem społecznym	Brak danych	Brak danych	Zwiększenie dostępu do najmu lokali mieszkalnych powstałych w ramach programu wsparcia budownictwa socjalnego.
Najemcy lokali komunalnych	Ok. 3 mln	Opracowanie Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa	Zwiększenie poziomu pomocy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób najuboższych.
Osoby oczekujące na najem mieszkania komunalnego lub najem socjalny lokalu	163 831 gospodarstw domowych (w tym 93 366 gospodarstw domowych oczekuje na lokale socjalne)	Dane Głównego Urzędu Statystycznego „Gospodarka mieszkaniowa w 2015 r.”	Skrócenie czasu oczekiwania na najem lokalu komunalnego lub najem socjalny lokalu.

5. Informacje na temat zakresu, czasu trwania i podsumowanie wyników konsultacji

Projekt rozporządzenia zostanie skierowany do uzgodnień międzyresortowych oraz konsultacji publicznych. Termin zajęcia stanowiska wyznaczony zostanie na 14 dni od dnia otrzymania projektu rozporządzenia.

W ramach konsultacji publicznych projekt rozporządzenia zostanie skierowany do Banku Gospodarstwa Krajowego, który na mocy ustawy realizuje zadania związane z zarządzaniem Funduszem Dopłat i rozliczaniem otrzymanych przez gminę środków finansowego wsparcia. Ponadto do: inwestorów społecznego budownictwa czynszowego, organizacji społecznych zajmujących się mieszkalnictwem, związków zawodowych oraz związków zrzeszających jednostki samorządu terytorialnego (Związek Miast Polskich, Unia Metropolii Polskich, Federacja Regionalnych Związków Gmin i Powiatów RP, Związek Gmin Wiejskich RP).

Omówienie wyników konsultacji publicznych zostanie przedstawione po ich zakończeniu.

Projekt rozporządzenia zostanie skierowany do zaopiniowania przez Komisję Wspólną Rządu i Samorządu Terytorialnego. Projekt ustawy zostanie udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa, zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 48) oraz Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji, zgodnie z § 52 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2016 r. poz. 1006, z późn. zm.).

6. Wpływ na sektor finansów publicznych

(ceny stałe z 2016 r.)	Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [mln zł]												
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Łącznie (2–8) zg. z NPM	Łącznie (0–10)

Dochody ogółem	-	60	350	350	850	850	850	850	850			4.950	5.010²⁾
budżet państwa	-	-	-	-	-	-	-	-	-				-
JST	-	60	350	350	850	850	850	850	850			4.950	5.010
pozostałe jednostki (oddzielnie)	-	-	-	-	-	-	-	-	-			-	-
Wydatki ogółem	-	143	1.890	2.175	2.675	2.675	2.675	2.675	850			15.615	15.758
budżet państwa	-	60	350	350	850	850	850	850	850			4.950	5.010
JST	-	83	1.540	1.825	1.825	1.825	1.825	1.825				10.665	10.748 ³⁾
pozostałe jednostki (oddzielnie)	-	-	-	-	-	-	-	-	-				-
Saldo ogółem	-	-83	-1.540	-1.825	-1.825	-1.825	-1.825	-1.825	0			-10.665	-10.748
budżet państwa	-	-60	350	-350	850	850	-850	850	-850			-4.950	-5.010
JST	-	-23	-1.190	-1.475	-975	-975	-975	-975	850			-5.715	-5.738
pozostałe jednostki (oddzielnie)	-	-	-	-	-	-	-	-	-			-	-
Źródła finansowania	Fundusz Dopląt												
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	<p>Znowelizowana ustawa, stanowiąca podstawę do wydania niniejszego rozporządzenia wprowadza istotne zmiany w obszarze procedur udzielania finansowego wsparcia oraz kwalifikacji wniosków do finansowania. Zakłada bowiem modyfikację zasad wypłaty środków poprzez powiązanie terminu przekazywania środków budżetowych (coroczne rozliczenie wykorzystujące formę rezerwy celowej – począwszy od 1 stycznia 2019 r.), z deklarowanymi przez inwestorów terminami wypłaty finansowego wsparcia. Zgodnie z Narodowym Programem Mieszkaniowym edycje naboru wniosków o finansowe wsparcie będą miały charakter otwarty, zapewniając – bez ograniczenia limitu edycji dla poszczególnych lat – możliwość uruchomienia dofinansowania inwestycji na poziomie odpowiadającym szacowanym niedoborom mieszkań. Do finansowania zakwalifikowane będą wszystkie poprawne formalnie wnioski złożone przez inwestorów.</p> <p>W konsekwencji istnieje konieczność zapewnienia środków na realizację programu.</p> <p>Wzrost wydatków w stosunku do poziomu wydatków wynikających z obowiązujących przepisów planuje się od roku 2018. Kwoty wykazane w kolejnych latach mają charakter poglądowy i uzależnione będą od rzeczywistego zapotrzebowania zgłaszanego przez samorządy lokalne.</p> <p>Wydatki budżetu państwa w roku 2018 zostały oszacowane w wysokości 210 mln zł, tj. na poziomie wydatków roku bazowego (150 mln zł), przy uwzględnieniu zwiększenia o koszty związane z modyfikacją instrumentów oraz wprowadzenia nowego instrumentu</p>												

²⁾ Przewiduje się również nieznaczne dochody jednostek samorządu terytorialnego z tytułu opłaty skarbowej pobieranej za wydanie zaświadczenia, o którym mowa w art. 1 pkt 14 projektu ustawy w zakresie projektowanego art. 7b ust. 2. Zaświadczenie będzie wydawane przez gminę albo związek międzygminny w celu potwierdzenia spełnienia przez dotychczasowego najemcę lokalu mieszkalnego, utworzonego przy udziale finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 1 pkt 8 projektu ustawy, określonych warunków uprawniających do najmu. Dochody te mogą wystąpić nie wcześniej niż po upływie 5-letniego okresu umowy najmu, o którym mowa w nowoprojektowanym art. 7b ust. 1. Z uwagi na fakt, że organem podatkowym właściwym w sprawach opłaty skarbowej będzie organ podatkowy właściwy ze względu na siedzibę organu lub podmiotu, który wyda zaświadczenie oraz na brak informacji dotyczących skali zainteresowania gmin i związków międzygminnych instrumentem, jakim jest finansowe wsparcie na podstawie projektowanego art. 5 ustawy o finansowym wsparciu..., szacunek ewentualnych dochodów z ww. tytułu byłby niewiarygodny, dlatego w prezentowanych kwotach wielkości te nie zostały uwzględnione.

³⁾ Zaprezentowane wydatki jednostek samorządu terytorialnego **nie są wydatkami prawnie zdeterminowanymi. Decyzje jednostek samorządu terytorialnego o ewentualnej realizacji przedsięwzięć** przy udziale finansowego wsparcia, są decyzjami w **pełni autonomicznymi**. W związku z powyższym szacunek ten ma jedynie **charakter poglądowy**.

Z uwagi, że realizacja przedsięwzięć wiąże się z koniecznością wcześniejszego zaangażowania środków przez JST, w wierszu „Wydatki JST” zaprezentowano maksymalne 100% wydatki związane z realizacją przez jednostki samorządu terytorialnego, przedsięwzięć mających na celu powstanie budownictwa komunalnego. Wyliczenia opiewają na kwotę **10.748 mln zł**. Natomiast faktyczne wydatki ponoszone przez jednostki samorządu terytorialnego – po uwzględnieniu finansowego wsparcia, które zostanie wypłacone w latach kolejnych (przyjęto poziom 30% inwestycji) – wykazane zostały w wierszu „Saldo JST” (**5.738 mln zł**).

W przypadku dotychczasowych instrumentów, modyfikowanych niniejszą ustawą, finansowe wsparcie może wynosić 30–55% kosztów przedsięwzięcia. Do wyliczeń przyjęto maksymalną kwotę planowaną w Narodowym Programie Mieszkaniowym do przeznaczenia na modyfikację instrumentów wydatkowych w wysokości 2.450 mln zł. Przyjmując powyższe założenia, maksymalne rzeczywiste wydatki jednostek samorządu terytorialnego określono na poziomie ok. **5.738 mln zł**. Natomiast w przypadku nowego instrumentu grantowego finansowe wsparcie będzie wynosiło 20% kosztów przedsięwzięcia. Kwota **2.500 mln zł**, którą samorządy otrzymają w postaci dotacji, będzie stanowić wkład w inwestycję partnera prywatnego, więc charakter nowego instrumentu grantowego nie będzie wymuszała na jednostkach samorządu terytorialnego zaangażowania dodatkowych środków.

wydatkowego, przewidzianego w Narodowym Programie Mieszkaniowym (60 mln zł). Do oszacowania wysokości wydatków budżetu państwa w latach 2019–2025, na pokrycie części kosztów inwestycji dotyczących społecznego budownictwa czynszowego, w podziale na poszczególne lata, przyjęto łączną kwotę 6 mld zł. Kwota ta wynika z Narodowego Programu Mieszkaniowego, przyjętego przez Radę Ministrów w dniu 27 września 2016 r. Określając maksymalne roczne limity wydatków budżetu państwa, dokonano podziału matematycznego ogólnej kwoty. Przyjęto, że w latach 2019–2020 – mając na uwadze czas potrzebny do zapoznania się i przyswojenia, przez potencjalnych beneficjentów programu, zmienionych przepisów – obowiązywać będą limity po 500 mln zł na rok. Rzeczywisty skutek finansowy wprowadzenia w życie projektowanych przepisów w latach 2019–2020, wykazany w części tabelarycznej, wynosi 350 mln zł (maksymalny limit pomniejszony o 150 mln zł, tj. poziom wydatków wynikający z aktualnych przepisów prawa). Od roku 2021 zakłada się zwiększone zainteresowanie programem funkcjonującym na nowych warunkach. Maksymalne limity wydatków budżetu państwa w latach 2021–2025 zostały określone na poziomie 1.000 mln zł rocznie. Do określenia rzeczywistych skutków finansowych w wysokości 850 mln zł, przyjęto analogiczną jak powyżej metodologię, pomniejszając maksymalny limit wydatków o kwotę 150 mln zł wydatków roku bazowego.

Podsumowując, z kwoty 6 mld zł wynikającej z ram finansowych Narodowego Programu Mieszkaniowego 1.050 mln zł przeznaczone zostanie na kontynuację dotychczasowego instrumentu, natomiast kwota 4.950 mln zł stanowi rzeczywisty skutek finansowy projektowanej nowelizacji. Wydatki te podsumowano w dodatkowej kolumnie „Łącznie (2–8) zg. z NPM”.

Koszty uwzględnione w tabeli obejmują łącznie koszty budżetu państwa przypadające na instrument wsparcia budownictwa komunalnego oraz instrument wsparcia budowy mieszkań czynszowych o ograniczonym czynszu. Poniżej szczegółowa tabela przedstawiająca wydatki budżetu państwa w podziale na wprowadzane ustawą instrumenty:

Wydatki na modyfikację dotychczasowych instrumentów oraz nowe rozwiązania (w mln zł)												
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Suma
	(0)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	
Budownictwo komunalne i mieszkania na wynajem o niskim czynszu, z tego:												
Modyfikacja dotychczasowych instrumentów	-	10	180	180	418	418	418	418	418			2.460
Nowe instrumenty wydatkowe przewidziane w NPM	-	50	170	170	432	432	432	432	432			2.550

Ponadto wyjaśnienia wymaga kwestia prezentacji skutków finansowych w perspektywie 8 lat (w tabeli nie wykazano skutków finansowych w latach 2026–2027). Zgodnie z projektowanymi przepisami maksymalne limity wydatków budżetu państwa określono na lata 2018–2025 r., jednak nie jest intencją sugerowanie zakończenia finansowania programu w roku 2025. Maksymalne limity wydatków budżetu państwa określono ściśle w powiązaniu z ramami czasowymi prognozy finansowania Narodowego Programu Mieszkaniowego przyjętej dla działania, którego dotyczy rozpatrywany projekt ustawy. Rozwiązania ustawowe będą kontynuowane po 2025 r., lecz mogą być zmodyfikowane w wyniku rewizji przepisów, co de facto skutkować będzie koniecznością znowelizowania przedmiotowej ustawy i określenia nowych limitów finansowych po 2025 r. Jak wskazano, projektodawca zakłada przeprowadzenie w roku 2024 analizy ewaluacji programu, w celu oszacowania deficytu lokali mieszkalnych oraz zdefiniowania potrzeb jednostek samorządu terytorialnego w tym zakresie. Na podstawie przeprowadzonej analizy Minister Infrastruktury i Budownictwa przedstawi Radzie Ministrów informację o realizacji celów niniejszej ustawy, wraz z oceną realizacji i rekomendacjami w zakresie kontynuacji rozwiązań określonych w ustawie.

Konsekwencją powyższego jest brak określenia skutków finansowych w dziewiątym i dziesiątym roku od wejścia w życie zmian, które będą mogły być oszacowane po przeprowadzeniu analizy ewaluacji programu. Po zasięgnięciu opinii resortu finansów ustalono, że sposób prezentowania skutków finansowych przedmiotowej regulacji nie narusza przepisów ustawy o finansach publicznych.

Poziomy realizacji instrumentów wynikają z oceny realnych możliwości przygotowania przez inwestorów, w tym gminy, przedsięwzięć do realizacji. Począwszy od 2019 r., edycje naboru wniosków o wsparcie w ramach poszczególnych instrumentów będą miały charakter otwarty, zapewniając możliwość uruchomienia dofinansowania inwestycji na poziomie odpowiadającym szacowanym niedoborom mieszkań w poszczególnych segmentach rynku (łącznie w ramach instrumentów od 2019 r. możliwość uruchomienia finansowania przedsięwzięć do poziomu ok. 168 tys. mieszkań, przy założeniu uruchomienia finansowania ze środków budżetowych od roku 2019, w związku z powiązaniem okresu wymagalności środków budżetowych z terminami, w jakich realizowane będą inwestycje objęte wsparciem), z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających z przepisów regulujących finanse publiczne (z uwzględnieniem reguły wydatkowej i korygującej).

Prognozowane łączne efekty instrumentów w zakresie społecznego budownictwa czynszowego (czyli instrumentów stanowiących przedmiot nowelizacji ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych oraz instrumentu realizowanego na gruncie ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego; tj. ok. 200 tys. mieszkań w latach 2016–2025), korespondują ze zdiagnozowanymi deficytami w zakresie lokali socjalnych, komunalnych oraz na wynajem na poziomie około 300 tys. mieszkań, przy założeniu jednoczesnego wprowadzenia zmian w zasadach gospodarowania obecnym zasobem mieszkaniowym gmin oraz uruchomieniu programu Mieszkanie+.

Założenia:

- Limit kwalifikacji do finansowania wniosków o wsparcie z Funduszu Dopłat, w ramach programu wspierającego budownictwo komunalne w 2017 r. na aktualnie obowiązujących zasadach, w wysokości odpowiadającej 150% zapotrzebowania wynikającego z wniosków złożonych w pierwszej edycji programu w 2016 r., tj. na łącznym poziomie ok. 150 mln zł.
- W zakresie instrumentu wsparcia budownictwa komunalnego:
 - Maksymalna wysokość wsparcia wynosić będzie 30–55% kosztów przedsięwzięcia.
 - Średnia wielkość lokalu mieszkalnego powstającego z udziałem finansowego wsparcia przyjęta do kalkulacji wydatków: 40 m².
 - Maksymalny koszt budowy 1 m² lokalu mieszkalnego, zakładający w perspektywie najbliższych dwóch lat wypracowanie standardów realizacji społecznego budownictwa czynszowego, umożliwiających maksymalizację efektów zainwestowanych środków budżetowych, przy zachowaniu odpowiednich norm bytowo-technicznych: 3 tys. zł.
- W zakresie instrumentu wsparcia budowy mieszkań na wynajem o ograniczonym czynszu:
 - Maksymalna wysokość wsparcia wynosić będzie: 20% kosztów inwestycji.
 - Średnia wielkość lokalu mieszkalnego powstającego z udziałem finansowego wsparcia przyjęta do kalkulacji wydatków: 50 m².
 - Maksymalny koszt budowy 1 m² lokalu mieszkalnego, zakładający w perspektywie najbliższych dwóch lat wypracowanie standardów realizacji społecznego budownictwa czynszowego, umożliwiających maksymalizację efektów zainwestowanych środków budżetowych, przy zachowaniu odpowiednich norm bytowo-technicznych: 3,5 tys. zł.

Ponadto, wprowadzane zmiany legislacyjne mają zapewnić instrumentarium prawne pozwalające na efektywniejsze gospodarowanie publicznym zasobem mieszkaniowym i dysponowanie środkami finansowymi, poprzez umożliwienie zaadresowania podejmowanych działań do osób realnie najbardziej potrzebujących. Celem projektowanych przepisów jest racjonalizowanie i zwiększenie efektywności, zarówno dysponowania lokalami znajdującymi się w publicznym zasobie mieszkaniowym, jak i środkami finansowymi przeznaczanymi na szeroko pojęte zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Umożliwiona zostanie bardziej efektywna alokacja środków finansowych, jakimi będą dysponowały gminy, lepiej korespondująca z potrzebami obywateli i zapewniająca jednostkom samorządu terytorialnego większe możliwości zaspokajania tych potrzeb.

7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe

		Skutki											
Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Łącznie (0–10)
W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z 2016 r.)	duże przedsiębiorstwa												- 10.200
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	-	-1.560	-1.728	-1.728	-1.728	-1.728	-1.728					
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	-											
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa	-											
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	-											
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	Nowe możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w docelowych grupach adresowania pomocy dla osób najuboższych, najbardziej potrzebujących mieszkania poprzez zwiększenie elastyczności w dysponowaniu publicznym zasobem mieszkaniowym.											
Niemierzalne	przedsiębiorstwa (w tym MŚP)	Uzyskanie w przypadku inwestorów społecznego zasobu mieszkań czynszowych możliwości podjęcia nowej działalności inwestycyjnej w zakresie społecznego budownictwa czynszowego – w formie wsparcia budowy mieszkań na wynajem o ograniczonym czynszu.											
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	Uzyskanie możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych przez docelowe grupy adresowania instrumentów społecznego budownictwa czynszowego, co może pozytywnie wpływać również na decyzje o założeniu lub rozwoju rodziny.											
	podmioty spoza sektora finansów publicznych jak np. organizacje pożytku publicznego.	Zwiększenie zainteresowania organizacji pożytku publicznego w realizacji interwencyjnych zasobów (mieszkań chronionych, noclegowni i schronisk dla bezdomnych).											
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	<p>Opracowane zmiany przepisów, w ramach realizacji II filaru pakietu „Mieszkanie+”, nakreślają instrumenty dające możliwość współpracy stronie samorządowej z podmiotami spoza sektora finansów publicznych. Kluczowym rozwiązaniem w tym zakresie jest wprowadzenie bezzwrotnego finansowego wsparcia dla gmin i związków międzygminnych, udzielanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na tworzenie mieszkań na wynajem o ograniczonym czynszu. Wsparcie to, w wysokości 20% kosztów przedsięwzięcia, będzie przeznaczane na pokrycie udziału gminy lub związku międzygminnego w kosztach tworzenia mieszkań przez innego, w tym również prywatnego inwestora. W kontekście nowego instrumentu inwestorem będzie mogło zostać np. towarzystwo budownictwa społecznego, spółdzielnia mieszkaniowa, spółka gminna, organizacja pożytku publicznego, deweloper, ale też każdy inny podmiot zgłaszający chęć tworzenia mieszkań na wynajem użytkowanych na zasadach określonych w nowelizowanej ustawie.</p> <p>W związku z powyższym przewiduje się wpływ wprowadzanych regulacji na konkurencyjność podmiotów zaangażowanych w rozwój budownictwa czynszowego. Mając na uwadze, że wsparcie budżetowe wypłacane inwestorowi będzie pokrywało 20% kosztów kwalifikowanych inwestycji, podjęto próbę skalkulowania maksymalnych wydatków związanych z realizacją przez partnerów prywatnych przedsięwzięć mających na celu powstanie w latach 2018–2025 budownictwa o ograniczonym czynszu. W związku z otrzymaniem finansowego wsparcia kwalifikowane koszty poniesione przez inwestora na realizację przedsięwzięcia, stanowiąc będą 80% wartości inwestycji. Do wyliczeń przyjęto kwotę planowaną do przeznaczenia na nowe instrumenty wydatkowe przewidziane w Narodowym Programie Mieszkaniowym, w wysokości 2.550 mln zł. Przyjmując powyższe założenia, maksymalne wydatki podmiotów spoza sektora finansów publicznych określono na poziomie ok. 10.200 mln zł. Kwota 2.550 mln zł, którą</p>												

	<p>samorządy mają przeznaczyć na wkład w inwestycję partnera prywatnego stanowić będzie rekompensatę za świadczenie usług publicznych w ogólnym interesie gospodarczym. Zatem kwota pomocy publicznej stanowić będzie dodatnią różnicę między całkowitą wartością danej inwestycji, a kosztami poniesionymi na jej realizację przez inwestora. Z uwagi na fakt, że decyzje inwestorów prywatnych o ewentualnej realizacji przedsięwzięć będą decyzjami w pełni autonomicznymi, szacunek ten ma jedynie charakter pogładowy (nie są to wydatki prawnie zdeterminowane).</p> <p>W pierwszym roku od wejścia w życie zmian (rok 2018) wykazano wydatki spoza sektora finansów publicznych ponoszone w związku z ewentualnymi inwestycjami z 2018 roku oraz wydatki związane z koniecznością wcześniejszego zaangażowania środków przez podmioty prywatne na inwestycje realizowane w roku kolejnym.</p>
--	---

8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu

<input type="checkbox"/> nie dotyczy	
Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input type="checkbox"/> nie dotyczy
<input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby procedur <input type="checkbox"/> skrócenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:	<input checked="" type="checkbox"/> zwiększenie liczby dokumentów <input checked="" type="checkbox"/> zwiększenie liczby procedur <input type="checkbox"/> wydłużenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:
Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektronizacji.	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input type="checkbox"/> nie dotyczy

9. Wpływ na rynek pracy

Poprawa sytuacji w zakresie mobilności na rynku pracy wskutek umożliwienia uzyskania finansowego wsparcia z budżetu państwa na realizację przedsięwzięć polegających na tworzeniu mieszkań na wynajem o ograniczonym czynszu. Szereg pozytywnych oddziaływań na rynek pracy, takich jak wzrost zatrudnienia w przedsiębiorstwach specjalizujących się w robotach budowlano-montażowych, produkcji i dystrybucji materiałów budowlanych czy wyposażenia mieszkań.

10. Wpływ na pozostałe obszary

<input type="checkbox"/> środowisko naturalne <input checked="" type="checkbox"/> sytuacja i rozwój regionalny <input type="checkbox"/> inne:	<input checked="" type="checkbox"/> demografia <input type="checkbox"/> mienie państwowe	<input type="checkbox"/> informatyzacja <input type="checkbox"/> zdrowie
Omówienie wpływu	<p>Efekty projektowanej regulacji mogą pozytywnie oddziaływać na podejmowanie decyzji o założeniu lub rozwoju rodziny z uwagi na zwiększenie liczby lokali komunalnych oraz lokali mieszkalnych na wynajem o ograniczonym czynszu.</p> <p>Z uwagi na to, że bezzwrotne finansowe wsparcie na realizację przedsięwzięć w ramach instrumentów będzie kierowane do podmiotów działających w różnych rejonach kraju, ich realizacja może przyczynić się do rozwoju nie tylko większych miast, ale również mniejszych miejscowości.</p>	

11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego

Planuje się, że proponowane rozwiązania wejdą w życie z dniem 1 marca 2018 r.

12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?

W ramach już obecnie funkcjonującego programu, ewaluacja efektów odbywa się w oparciu o comiesięczne Komunikaty z postępu prac, jak również kwartalne informacje o realizacji planu finansowego Funduszu Dopłat. Dodatkowo w ramach rozwiązań określonych w uchwale Rady Ministrów w sprawie przyjęcia „Narodowego Programu Mieszkaniowego”, począwszy od 2018 r., minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa będzie przedstawiał Radzie Ministrów – w terminie do dnia 31 marca – roczną informację o realizacji działań w ramach Narodowego Programu Mieszkaniowego, w tym również programu wsparcia społecznego budownictwa czynszowego. Informacja ta będzie ponadto przekazywana Krajowej Radzie Mieszkaniowej, w celu jej oceny w zakresie zgodności z przyjętymi celami Narodowego Programu Mieszkaniowego oraz obowiązującymi strategiami rozwoju. Podstawowym wskaźnikiem ewaluacji programu będzie liczba sfinansowanych, w ramach poszczególnych instrumentów,

lokali mieszkalnych / miejsc noclegowych.

13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)