



SEJM  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ  
VIII kadencja

**Druk nr 2917**

SPRAWOZDANIE  
KOMISJI FINANSÓW PUBLICZNYCH

**o rządowym projekcie ustawy o firmach  
inwestujących w najem nieruchomości  
(druk nr 2855)**

Sejm na 69 posiedzeniu w dniu 2 października 2018 r. - zgodnie z art. 39 ust. 2 regulaminu Sejmu - skierował powyższy projekt ustawy do Komisji Finansów Publicznych w celu rozpatrzenia.

Komisja Finansów Publicznych po rozpatrzeniu powyższego projektu ustawy na posiedzeniu w dniu 17 października 2018 r.

wnosi:

Wysoki Sejm uchwalić raczy załączony projekt ustawy.

Warszawa, dnia 17 października 2018 r.

Przewodniczący  
Komisji Finansów Publicznych  
i sprawozdawca

(-) Andrzej Szlachta

## U S T A W A

z dnia

### **o firmach inwestujących w najem nieruchomości<sup>1)</sup>**

**Art. 1.** Ustawa określa zasady funkcjonowania firm inwestujących w najem nieruchomości oraz spółek zależnych.

**Art. 2.** Ilekroć w niniejszej ustawie jest mowa o:

- 1) danych osobowych – należy przez to rozumieć imiona i nazwisko, datę i miejsce urodzenia oraz adres zamieszkania;
- 2) kosztach uzyskania przychodów – należy przez to rozumieć koszty uzyskania przychodów w rozumieniu ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2018 r. poz. 1036, 1162, 1291, 1629, 1669, 1693 i ...);
- 3) przychodach – należy przez to rozumieć przychody w rozumieniu ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych;
- 4) przychodach uzyskanych za pośrednictwem spółki zależnej – należy przez to rozumieć przychody firmy inwestującej w najem nieruchomości uzyskane z udziału w zysku spółki zależnej proporcjonalnie w takiej części, w jakiej przychody uzyskane w ostatnim pełnym roku podatkowym przez spółkę zależną z najmu nieruchomości mieszkalnych stanowiących własność spółki lub odpłatnego zbycia nieruchomości mieszkalnych, które przed ich zbyciem były przez spółkę zależną wynajmowane przez co najmniej rok, pozostają w ogólnej kwocie przychodów tej spółki uzyskanych w tym roku podatkowym;

---

<sup>1)</sup> Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawę z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych, ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, ustawę z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi, ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o nadzorze nad rynkiem kapitałowym, ustawę z dnia 21 lipca 2006 r. o nadzorze nad rynkiem finansowym oraz ustawę z dnia 15 czerwca 2018 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne.

**VIII kadencja/druk 2855**

---

- 5) wartości nieruchomości – należy przez to rozumieć wartość rynkową nieruchomości albo inaczej określoną jej wartość godziwą, w rozumieniu przepisów o rachunkowości;
- 6) własności nieruchomości mieszkalnej – należy przez to rozumieć również przysługiwanie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

**Art. 3.** Firmą inwestującą w najem nieruchomości jest spółka akcyjna, której przedmiotem przeważającej działalności jest najem nieruchomości mieszkalnych położonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w tym za pośrednictwem spółek zależnych, oraz która spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) posiada siedzibę i zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej;
- 2) jej akcje zostały dopuszczone do obrotu na rynku oficjalnych notowań w rozumieniu art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. z 2017 r. poz. 1768, z późn. zm.<sup>2)</sup>);
- 3) została utworzona na czas nieoznaczony;
- 4) jej kapitał zakładowy wynosi co najmniej 50 000 000 zł;
- 5) wszystkie jej akcje są na okaziciela;
- 6) nie emituje akcji uprzywilejowanych;
- 7) jej statut określa zasady strategii gospodarczej tej spółki oraz spółek zależnych, w szczególności rodzaj nieruchomości, których najem będzie przedmiotem działalności tych spółek, oraz kryteria doboru takich nieruchomości;
- 8) jest wpisana do rejestru firm inwestujących w najem nieruchomości, zwanego dalej „rejestrem”.

**Art. 4. 1.** Spółką zależną, w rozumieniu ustawy, jest spółka akcyjna, spółka z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółka komandytowo-akcyjna, która spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) posiada siedzibę i zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, a w przypadku spółki komandytowo-akcyjnej – spółka oraz jej komplementariusze posiadają siedzibę lub miejsce zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej;
- 2) co najmniej 95% udziału w jej kapitale zakładowym posiada firma inwestująca w najem nieruchomości;

---

<sup>2)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 r. poz. 2486 i 2491 oraz z 2018 r. poz. 106, 138, 650, 685, 723, 771 i 1669.

VIII kadencja/druk 2855

---

- 3) co najmniej 80% wartości bilansowej aktywów stanowią nieruchomości mieszkalne stanowiące jej własność;
- 4) co najmniej 90% przychodów stanowią przychody z najmu nieruchomości mieszkalnych stanowiących jej własność lub odpłatnego zbycia nieruchomości mieszkalnych, które były przed ich zbyciem wynajmowane przez nią co najmniej przez rok;
- 5) wartość nominalna zobowiązań wynikających z finansowania dłużnego, w tym z tytułu zaciągniętych kredytów, pożyczek lub emisji obligacji, nie przekracza 50% wartości bilansowej aktywów;
- 6) nie posiada akcji ani udziałów w innych spółkach;
- 7) nie jest wpisana do rejestru;
- 8) dokonuje na rzecz wspólników (akcjonariuszy) podziału zysku wynikającego z rocznego sprawozdania finansowego w kwocie:
  - a) całości zysku, który może zostać przeznaczony do podziału zgodnie z ustawą z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1577 oraz z 2018 r. poz. 398, 650 i 1544) albo
  - b) stanowiącej co najmniej 90% łącznej wartości przychodów uzyskanych w roku obrotowym z najmu nieruchomości mieszkalnych lub odpłatnego zbycia nieruchomości mieszkalnych, które były przed ich zbyciem wynajmowane przez tę spółkę co najmniej przez rok, pomniejszonej o wydatki poniesione w roku obrotowym na:
    - spłatę zobowiązań wynikających z finansowania dłużnego przeznaczonego na nabycie nieruchomości mieszkalnych oraz spłatę odsetek i prowizji wynikających z tych zobowiązań,
    - opłaty związane z użytkowaniem nieruchomości mieszkalnych, stanowiące koszty uzyskania przychodów spółki zależnej, w szczególności opłaty za energię elektryczną, gaz, wodę, ścieki, utrzymanie czystości i bezpieczeństwa,
    - wyposażenie, remont lub modernizację posiadanych nieruchomości mieszkalnych, w łącznej wysokości nie wyższej niż wartość odpowiadająca iloczynowi wyrażonej w metrach kwadratowych powierzchni użytkowej nieruchomości mieszkalnych, z wyłączeniem powierzchni gruntu, i stawki 30 zł,

- zapłatę podatku od nieruchomości od posiadanych nieruchomości mieszkalnych oraz podatku dochodowego,
- pokrycie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, rocznej opłaty przekształceniowej i opłaty jednorazowej, o których mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. poz. 1716), dotyczących posiadanych nieruchomości mieszkalnych.

2. Spółka zależna jest obowiązana spełniać warunki, o których mowa w ust. 1 pkt 3–5, na koniec każdego roku obrotowego, a warunek określony w ust. 1 pkt 8 – do końca trzeciego kwartału po zakończeniu roku obrotowego, w którym osiągnęła zysk.

3. Roczne sprawozdanie finansowe spółki zależnej podlega badaniu przez firmę audytorską.

4. W sprawozdaniu z badania rocznego sprawozdania finansowego spółki zależnej biegły rewident stwierdza, czy spółka zależna spełniła warunki, o których mowa w ust. 1. Spełnienie warunku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, biegły rewident stwierdza w odniesieniu do roku poprzedzającego rok będący przedmiotem badania.

5. Wysokość kwoty, o której mowa w ust. 1 pkt 8 lit. b tiret trzecie, podlega corocznej waloryzacji o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Nie dokonuje się waloryzacji kwoty, o której mowa w zdaniu pierwszym, w przypadku gdy średnioroczny poziom cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku nie zmienił się lub uległ obniżeniu.

**Art. 5.** 1. Przez nieruchomość mieszkalną należy rozumieć budynek mieszkalny lub udział w takim budynku lub lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość, wraz z gruntem lub udziałem w gruncie albo prawem użytkowania wieczystego gruntu lub udziałem w takim prawie, które są związane z tym budynkiem lub lokalem, a także lokal, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

2. Budynek uznaje się za mieszkalny, jeżeli co najmniej 70% całkowitej powierzchni użytkowej tego budynku, określonej zgodnie z ustawą z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2018 r. poz. 1445, 1588, 1669, 1693

i 1722), wykorzystywane jest do celów służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych.

3. Przez nieruchomość mieszkalną należy rozumieć także budynek lub lokal stanowiący odrębną nieruchomość wraz z gruntem lub udziałem w gruncie albo prawem użytkowania wieczystego gruntu lub udziałem w takim prawie, które są związane z tym budynkiem lub lokalem, wykorzystywany do:

- 1) prowadzenia placówki zapewniającej całodobową opiekę osobom niepełnosprawnym, przewlekle chorym lub osobom w podeszłym wieku, o której mowa w art. 67 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2018 r. poz. 1508 i 1693);
- 2) celów służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych uczniów, nauczycieli, słuchaczy, studentów, doktorantów lub nauczycieli akademickich, a w szczególności prowadzenia internatów, akademików i domów studenckich.

**Art. 6.** W przypadku gdy firma inwestująca w najem nieruchomości albo spółka zależna nabędzie nieruchomość mieszkalną będącą przedmiotem postępowania zabezpieczającego lub egzekucyjnego w rozumieniu ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1360 z późn. zm.<sup>3)</sup>), nieruchomość ta nie jest brana pod uwagę przy ocenie spełniania warunków, o których mowa odpowiednio w art. 4 ust. 1 pkt 3 i 4 oraz art. 7 ust. 1 pkt 1–3.

**Art. 7. 1.** Firma inwestująca w najem nieruchomości jest obowiązana:

- 1) utrzymywać wartość stanowiących jej własność nieruchomości mieszkalnych oraz udziałów lub akcji spółek zależnych na poziomie nie niższym niż 80% wartości bilansowej aktywów firmy;
- 2) uzyskiwać co najmniej 90% przychodów z najmu nieruchomości mieszkalnych stanowiących jej własność lub odpłatnego zbycia nieruchomości mieszkalnych, które były przed ich zbyciem wynajmowane przez nią co najmniej przez rok, lub z udziałów w spółkach zależnych lub ze sprzedaży udziałów lub akcji spółek zależnych;

---

<sup>3)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2018 r. poz. 1467, 1499, 1544, 1629, 1637 i 1693.

VIII kadencja/druk 2855

---

- 3) uzyskiwać przychody z najmu, o którym mowa w pkt 2, co najmniej 5 nieruchomości mieszkalnych położonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej;
- 4) utrzymywać wartość nominalną zobowiązań wynikających z finansowania dłużnego, w tym z tytułu zaciągniętych kredytów, pożyczek lub emisji obligacji na poziomie nie wyższym niż 50% wartości bilansowej aktywów firmy;
- 5) dokonywać na rzecz akcjonariuszy podziału zysku wynikającego z rocznego sprawozdania finansowego w kwocie:
  - a) całości zysku, który może zostać przeznaczony do podziału zgodnie z ustawą z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych albo
  - b) stanowiącej co najmniej 90% łącznej wartości przychodów uzyskanych w roku obrotowym z najmu nieruchomości mieszkalnych lub odpłatnego zbycia nieruchomości mieszkalnych, które były przed ich zbyciem wynajmowane przez tę firmę co najmniej przez rok, w tym przychodów uzyskanych za pośrednictwem spółki zależnej, pomniejszonej o wydatki poniesione w roku obrotowym na:
    - spłatę zobowiązań wynikających z finansowania dłużnego przeznaczonego na nabycie nieruchomości mieszkalnych oraz spłatę odsetek i prowizji wynikających z tych zobowiązań,
    - opłaty związane z użytkowaniem nieruchomości mieszkalnych, stanowiące koszty uzyskania przychodów firmy inwestującej w najem nieruchomości, w szczególności opłaty za energię elektryczną, gaz, wodę, ścieki, utrzymanie czystości i bezpieczeństwa,
    - wyposażenie, remont lub modernizację posiadanych nieruchomości mieszkalnych, w łącznej wysokości nie wyższej niż wartość odpowiadająca iloczynowi wyrażonej w metrach kwadratowych powierzchni użytkowej nieruchomości mieszkalnych, z wyłączeniem powierzchni gruntu, i stawki 30 zł,
    - zapłatę podatku od nieruchomości od posiadanych nieruchomości mieszkalnych oraz podatku dochodowego,
    - pokrycie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, rocznej opłaty przekształceniowej i opłaty jednorazowej, o których mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania

wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, dotyczących posiadanych nieruchomości mieszkalnych.

2. Warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, uważa się za spełniony również w przypadku, gdy właścicielami wskazanych w tym przepisie nieruchomości są spółki zależne.

3. Wysokość kwoty, o której mowa w ust. 1 pkt 5 lit. b tiret trzecie, podlega corocznej waloryzacji o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Nie dokonuje się waloryzacji kwoty, o której mowa w zdaniu pierwszym, w przypadku gdy średnioroczny poziom cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku nie zmienił się lub uległ obniżeniu.

4. Na umotywowany wniosek zarządu firmy inwestującej w najem nieruchomości walne zgromadzenie tej firmy może wyłączyć z kwoty zysku przeznaczonej do podziału na rzecz akcjonariuszy, określonej zgodnie z ust. 1 pkt 5, kwotę przychodów uzyskanych w poprzednim roku obrotowym z odpłatnego zbycia nieruchomości mieszkalnych, lub odpłatnego zbycia akcji lub udziałów spółek zależnych, o ile w terminie 24 miesiące od dnia takiego zbycia, kwota ta zostanie wydatkowana na nabycie innych nieruchomości mieszkalnych lub nabycie albo objęcie udziałów lub akcji spółki zależnej.

5. Kwota wyłączona z zysku przeznaczonego do podziału na rzecz akcjonariuszy, o której mowa w ust. 4, zasila wyodrębniony w tym celu kapitał (fundusz) firmy inwestującej w najem nieruchomości.

6. Kwota wyłączona z zysku przeznaczonego do podziału na rzecz akcjonariuszy, o której mowa w ust. 4, niewydatkowana w terminie określonym w tym przepisie na wskazane cele, zwiększa kwotę zysku przeznaczonego do podziału na rzecz akcjonariuszy określonej zgodnie z ust. 1 pkt 5, za rok obrotowy, w którym ten termin upłynął.

**Art. 8.** 1. Firma inwestująca w najem nieruchomości jest obowiązana spełniać:

- 1) warunki, o których mowa w art. 7 ust. 1 pkt 1–4, na koniec każdego roku obrotowego, począwszy od pierwszego roku obrotowego następującego po roku obrotowym, w którym została wpisana do rejestru oraz

**VIII kadencja/druk 2855**

---

2) warunek, o którym mowa w art. 7 ust. 1 pkt 5, do końca trzeciego kwartału po zakończeniu roku obrotowego, w którym osiągnęła zysk.

2. Roczne sprawozdanie finansowe firmy inwestującej w najem nieruchomości podlega badaniu przez firmę audytorską.

3. W sprawozdaniu z badania rocznego sprawozdania finansowego firmy inwestującej w najem nieruchomości biegły rewident stwierdza, czy firma spełniła warunki, o których mowa w art. 7 ust. 1 pkt 1, 2, 4 i 5. Spełnienie warunku, o którym mowa w art. 7 ust. 1 pkt 5, biegły rewident stwierdza w odniesieniu do roku poprzedzającego rok będący przedmiotem badania.

**Art. 9.** 1. Komisja Nadzoru Finansowego, zwana dalej „Komisją”, prowadzi rejestr.

2. Rejestr jest jawny i jest prowadzony w systemie teleinformatycznym.

3. Administratorem danych gromadzonych w rejestrze jest Komisja.

4. Wpisu do rejestru dokonuje się na wniosek.

5. Do wniosku o wpis do rejestru załącza się:

- 1) statut;
- 2) odpis z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego;
- 3) dane osobowe członków zarządu oraz rady nadzorczej firmy inwestującej w najem nieruchomości oraz informację z Krajowego Rejestru Karnego o spełnieniu warunku niekaralności, o którym mowa w art. 13 ust. 2;
- 4) dokumenty potwierdzające spełnienie przez członków zarządu firmy inwestującej w najem nieruchomości warunków, o których mowa w art. 13 ust. 3, oraz opis doświadczenia w zakresie zarządzania nieruchomościami;
- 5) dane o spółkach zależnych ze wskazaniem ich nazw, siedzib, adresów oraz ich numerów w Krajowym Rejestrze Sądowym albo informację o braku spółek zależnych.

6. Do wniosku o wpis do rejestru spółka dołącza oświadczenie członków zarządu następującej treści: „Oświadczam, że dane zawarte we wniosku o wpis do rejestru firm inwestujących w najem nieruchomości są zgodne z prawdą.”.

7. Komisja, w drodze decyzji, odmawia wpisu do rejestru, w przypadku:

- 1) niespełniania warunków, o których mowa w art. 3 pkt 1–7;
- 2) gdy załączone do wniosku dokumenty nie są zgodne z przepisami prawa lub ze stanem faktycznym;

3) niespełniania warunków, o których mowa w art. 13.

8. Firma inwestująca w najem nieruchomości jest obowiązana poinformować Komisję o każdej zmianie danych, o których mowa w ust. 5 pkt 3 i 5, oraz zmianie treści dokumentów, o których mowa w ust. 5 pkt 1, 2 i 4, niezwłocznie, nie później niż w terminie 14 dni od dnia powzięcia wiadomości o zmianach, o ile informacje o zmianach nie zostały przekazane Komisji zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 60 ust. 2 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 2018 r. poz. 512 i 685), zwanej dalej „ustawą o ofercie publicznej”.

**Art. 10.** 1. Wpisowi do rejestru podlega nazwa, siedziba i adres firmy inwestującej w najem nieruchomości oraz jej numer w Krajowym Rejestrze Sądowym, a także nazwy, siedziby i adresy spółek zależnych tej firmy oraz ich numery w Krajowym Rejestrze Sądowym.

2. Komisja udostępnia w rejestrze informacje o zakresie i dacie zmian dokonanych we wpisach do rejestru.

3. Komisja udostępnia dane z rejestru, o których mowa w ust. 1 i 2, na swojej stronie internetowej.

4. Komisja prostuje z urzędu wpis do rejestru zawierający oczywiste błędy.

5. Wpis do rejestru podlega opłacie w wysokości nie większej niż równowartość w złotych 750 euro.

6. Od dnia wpisu do rejestru, w przypadku firmy inwestującej w najem nieruchomości wysokość opłaty, o której mowa w art. 94a ust. 1 ustawy o ofercie publicznej, wynosi nie mniej niż równowartość w złotych 4500 euro.

7. Przeznaczenie i rozdysponowanie wpływów z opłaty, o której mowa w ust. 5, oraz ustalenie wysokości, sposobu naliczenia i uiszczenia tej opłaty następuje na zasadach, w trybie i na warunkach określonych w art. 17 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o nadzorze nad rynkiem kapitałowym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1417 i ...).

**Art. 11.** 1. W przypadku gdy firma inwestująca w najem nieruchomości przestanie spełniać warunki, o których mowa w art. 3 pkt 1–7, lub w terminach, o których mowa w art. 8 ust. 1, nie spełnia warunków, o których mowa w art. 7 ust. 1,

jest obowiązana niezwłocznie, nie później niż w terminie 14 dni od dnia wystąpienia tych okoliczności, do złożenia do Komisji wniosku o jej wykreślenie z rejestru.

2. Firma inwestująca w najem nieruchomości jest obowiązana poinformować Komisję o ogłoszeniu jej upadłości lub otwarciu jej likwidacji niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni od dnia wystąpienia tych okoliczności.

3. Komisja, w drodze decyzji, wykreśla firmę inwestującą w najem nieruchomości z rejestru w przypadku stwierdzenia niespełniania przez:

- 1) firmę inwestującą w najem nieruchomości warunków, o których mowa w art. 3 pkt 1–7, a w terminach, o których mowa w art. 8 ust. 1 – warunków, o których mowa w art. 7 ust. 1;
- 2) członków zarządu lub rady nadzorczej firmy inwestującej w najem nieruchomości warunków, o których mowa w art. 13 ust. 2 i 3.

4. Komisja wykreśla firmę inwestującą w najem nieruchomości z rejestru:

- 1) w przypadku ogłoszenia upadłości firmy inwestującej w najem nieruchomości lub otwarcia jej likwidacji;
- 2) na wniosek firmy inwestującej w najem nieruchomości.

**Art. 12.** 1. Nazwa firmy inwestującej w najem nieruchomości zawiera dodatkowe oznaczenie „firma inwestująca w najem nieruchomości”. Jeżeli statut firmy inwestującej w najem nieruchomości tak stanowi, firma ta może, zamiast tego oznaczenia, używać w nazwie skrótu „F.I.N.N.”.

2. Dodatkowego oznaczenia „firma inwestująca w najem nieruchomości” lub skrótu „F.I.N.N.” w nazwie, reklamie lub do określenia wykonywanej przez siebie działalności gospodarczej używać może tylko firma inwestująca w najem nieruchomości.

**Art. 13.** 1. Zarząd firmy inwestującej w najem nieruchomości składa się co najmniej z trzech członków.

2. Członkiem zarządu firmy inwestującej w najem nieruchomości może być osoba, która spełnia określony w ustawie z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych warunek niekaralności oraz nie jest wpisana do rejestru dłużników niewypłacalnych Krajowego Rejestru Sądowego.

3. Prezes zarządu firmy inwestującej w najem nieruchomości oraz jeden z pozostałych członków tego organu spełniają także następujące warunki:

- 1) posiadają wyższe wykształcenie;
- 2) posiadają co najmniej pięcioletnie doświadczenie w zakresie zarządzania nieruchomościami.

4. Przepisy ust. 1–3 stosuje się odpowiednio do spółki zależnej, a jeżeli komplementariuszem w spółce zależnej jest osoba prawna – do członków zarządu tej osoby prawnej.

**Art. 14.** 1. Członkiem rady nadzorczej firmy inwestującej w najem nieruchomości może być osoba, która spełnia warunki, o których mowa w art. 13 ust. 2.

2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do członków rady nadzorczej spółki zależnej, jeżeli taki organ został ustanowiony w tej spółce.

**Art. 15.** 1. Zarząd firmy inwestującej w najem nieruchomości jest obowiązany zapobiegać powstawaniu konfliktów interesów, a w przypadku powstania takiego konfliktu – zapewnić ochronę interesów wszystkich akcjonariuszy tej firmy.

2. Przez konflikt interesów rozumie się okoliczności, które mogą doprowadzić do powstania sprzeczności między interesem firmy inwestującej w najem nieruchomości lub spółki zależnej a interesem akcjonariuszy.

**Art. 16.** 1. Firma inwestująca w najem nieruchomości przekazuje, w trybie określonym w art. 56 ust. 1 ustawy o ofercie publicznej, nie później niż w terminie 60 dni od dnia zakończenia każdego kwartału roku obrotowego, informacje związane z prowadzoną działalnością, umożliwiające inwestorom ocenę sytuacji gospodarczej, majątkowej i finansowej tej firmy oraz ryzyka związanego z dokonywaną przez nich inwestycją.

2. Informacje, o których mowa w ust. 1, obejmują co najmniej:

- 1) wskazanie jaką część w wartości bilansowej aktywów firmy inwestującej w najem nieruchomości stanowi wartość stanowiących jej własność nieruchomości mieszkalnych oraz wartość posiadanych udziałów lub akcji w spółkach zależnych;
- 2) poziom uzyskiwanych przychodów, o których mowa w art. 7 ust. 1 pkt 2;

- 3) wykaz nieruchomości mieszkalnych, z najmu których firma inwestująca w najem nieruchomości uzyskuje przychody, w tym przychody uzyskane za pośrednictwem spółki zależnej, wraz z określeniem wielkości udziału przychodów z najmu poszczególnych nieruchomości w przychodach z tego tytułu ogółem; do wykazu załącza się informację dotyczącą nieruchomości mieszkalnych stanowiących własność firmy inwestującej w najem nieruchomości oraz jej spółek zależnych o:
- a) wielkości wynajętej powierzchni oraz jej udziału w powierzchni ogółem,
  - b) stosowanych średnich stawkach czynszu,
  - c) liczbie umów najmu, z podziałem na umowy obowiązujące, umowy zawarte oraz umowy rozwiązane lub wygasłe w danym kwartale sprawozdawczym,
  - d) liczbie umów, w przypadku których istnieje zaległość czynszowa wraz z kwotą zaległości;
- 4) poziom zobowiązań wynikających z finansowania dłużnego oraz ich udział w wartości bilansowej aktywów firmy inwestującej w najem nieruchomości oraz jej spółek zależnych.

3. Obowiązek przekazania informacji, o których mowa w ust. 1, nie wyłącza obowiązku, o którym mowa w art. 56 ust. 1 ustawy o ofercie publicznej.

**Art. 17.** 1. Nadzór nad prowadzeniem działalności przez firmy inwestujące w najem nieruchomości sprawuje Komisja.

2. Nadzór, o którym mowa w ust. 1, sprawowany jest w zakresie spełniania przez firmę inwestującą w najem nieruchomości warunków, o których mowa w art. 3 pkt 1–7 oraz art. 7 ust. 1, a także w zakresie spełniania przez członków zarządu lub rady nadzorczej firmy inwestującej w najem nieruchomości warunków, o których mowa w art. 13 ust. 2 i 3.

3. Na żądanie Komisji lub jej upoważnionego przedstawiciela osoba wchodząca w skład zarządu lub rady nadzorczej firmy inwestującej w najem nieruchomości albo pozostająca z nią w stosunku pracy lub będąca likwidatorem, syndykiem ustanowionym w postępowaniu upadłościowym lub zarządcą ustanowionym w postępowaniu restrukturyzacyjnym, jest obowiązana do niezwłocznego udzielenia pisemnych lub ustnych informacji i wyjaśnień, a także sporządzenia i przekazania, na koszt firmy inwestującej w najem nieruchomości, kopii dokumentów i innych nośników informacji, niezbędnych do sprawowania nadzoru przez Komisję.

4. Obowiązek, o którym mowa w ust. 3, spoczywa również na biegłym rewidentzie oraz osobie wchodzącej w skład organu zarządzającego firmy audytorskiej lub pozostającej z tą firmą w stosunku pracy – w zakresie związanym z wykonywaniem na rzecz firmy inwestującej w najem nieruchomości czynności rewizji finansowej w rozumieniu art. 2 pkt 7 ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz. U. poz. 1089 oraz z 2018 r. poz. 398 i 1669) oraz innych czynności wymienionych w art. 47 ust. 2 tej ustawy; nie narusza to obowiązku zachowania tajemnicy, o której mowa w art. 78 tej ustawy.

**Art. 18.** W zakresie nieuregulowanym w ustawie do firm inwestujących w najem nieruchomości oraz spółek zależnych stosuje się przepisy ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych.

**Art. 19.** 1. Firma inwestująca w najem nieruchomości, która nie złożyła do Komisji wniosku o wykreślenie z rejestru, o którym mowa w art. 11 ust. 1, albo nie spełni obowiązku informacyjnego, o którym mowa w art. 9 ust. 8 lub art. 11 ust. 2, podlega karze pieniężnej w wysokości do 500 000 zł.

2. Karę pieniężną, o której mowa w ust. 1, nakłada Komisja w drodze decyzji.

3. Wpływy z tytułu kary pieniężnej, o której mowa w ust. 1, stanowią dochód budżetu państwa. Należności z tytułu kary podlegają egzekucji w trybie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

**Art. 20.** 1. Kto, nie będąc do tego uprawnionym, używa w nazwie, reklamie lub do określenia wykonywanej przez siebie działalności gospodarczej oznaczenia lub skrótu, o których mowa w art. 12, podlega grzywnie do 1 000 000 zł albo karze pozbawienia wolności do lat 2 albo obu tym karom łącznie.

2. Tej samej karze podlega ten, kto dopuszcza się czynu określonego w ust. 1, działając w imieniu lub interesie osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej niebędącej osobą prawną, której ustawa przyznaje zdolność prawną.

**Art. 21.** W ustawie z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 1509, 1540, 1552, 1629, 1669 i 1693) w art. 21 w ust. 1 po pkt 105 dodaje się pkt 105a w brzmieniu:

„105a) dochody (przychody) z dywidend oraz inne przychody z udziału w zyskach firmy inwestującej w najem nieruchomości wpisanej do rejestru, o

którym mowa w art. 9 ustawy z dnia .... o firmach inwestujących w najem nieruchomości (Dz. U. ...);”.

**Art. 22.** W ustawie z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2018 r. poz. 1036, 1162, 1291, 1629, 1669 i 1693) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 4a:
  - a) po pkt 4 dodaje się pkt 4a w brzmieniu:

„4a) nieruchomości mieszkalnej – oznacza to nieruchomość mieszkalną w rozumieniu ustawy o firmach inwestujących w najem nieruchomości;”;
  - b) po pkt 8 dodaje się pkt 8a w brzmieniu:

„8a) ustawie o firmach inwestujących w najem nieruchomości – oznacza to ustawę z dnia ... o firmach inwestujących w najem nieruchomości (Dz. U. ...);”;
  - c) po pkt 21 dodaje się pkt 21a w brzmieniu:

„21a) firmie inwestującej w najem nieruchomości – oznacza to firmę inwestującą w najem nieruchomości, o której mowa w ustawie o firmach inwestujących w najem nieruchomości;”;
- 2) w art. 7 po ust. 4a dodaje się ust. 4b w brzmieniu:

„4b. Przepisu ust. 3 pkt 2 nie stosuje się do firmy inwestującej w najem nieruchomości, w okresie korzystania ze zwolnienia, o którym mowa w art. 17 ust. 1 pkt 60, w zakresie dochodów (przychodów) wskazanych w art. 17 ust. 1 pkt 60 lit. d.”;
- 3) w art. 15e w ust. 11 w pkt 4 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 5 w brzmieniu:

„5) kosztów usług, opłat i należności, o których mowa w ust. 1, ponoszonych przez spółkę zależną, o której mowa w ustawie o firmach inwestujących w najem nieruchomości, na rzecz firmy inwestującej w najem nieruchomości posiadającej co najmniej 95% udziału w kapitale zakładowym tej spółki.”;
- 4) w art. 16 w ust. 1 po pkt 63 dodaje się pkt 63a w brzmieniu:

„63a) odpisów amortyzacyjnych od wartości początkowej nieruchomości mieszkalnych wynajmowanych przez firmę inwestującą w najem

nieruchomości lub spółkę zależną, o których mowa w art. 17 ust. 1 pkt 60 lub 61;”;

- 5) w art. 16h w ust. 1 w pkt 1 po wyrazach „uzyskania przychodów” dodaje się wyrazy „,z wyjątkiem odpisów amortyzacyjnych od wartości początkowej nieruchomości mieszkalnych wynajmowanych przez firmę inwestującą w najem nieruchomości lub spółkę zależną, o których mowa w art. 17 ust. 1 pkt 60 lub 61, do czasu ich odpłatnego zbycia”;
- 6) w art. 17:
- a) w ust. 1 w pkt 59 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 60 i 61 w brzmieniu:
- „60) dochody (przychody) firm inwestujących w najem nieruchomości, wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 9 ustawy o firmach inwestujących w najem nieruchomości, uzyskane w roku podatkowym:
- a) z najmu nieruchomości mieszkalnych,
- b) ze zbycia nieruchomości mieszkalnych,
- c) ze zbycia udziałów (akcji) spółek zależnych, o których mowa w ustawie o firmach inwestujących w najem nieruchomości,
- d) z dywidend oraz innych przychodów z udziału w zyskach spółek zależnych, o których mowa w ustawie o firmach inwestujących w najem nieruchomości
- do dnia wypłaty za ten rok dywidendy na rzecz wspólników (akcjonariuszy), nie dłużej jednak niż do dnia upływu 12 miesięcy bezpośrednio następujących po zakończeniu tego roku podatkowego;
- 61) dochody spółek zależnych, o których mowa w ustawie o firmach inwestujących w najem nieruchomości, uzyskane w roku podatkowym:
- a) z najmu nieruchomości mieszkalnych,
- b) ze zbycia nieruchomości mieszkalnych
- w części odpowiadającej wartości, w jakiej nie później niż do dnia upływu 9 miesięcy po zakończeniu roku podatkowego wydatkowane zostaną na wypłatę dywidendy lub podział zysku spółki, o której mowa w art. 1 ust. 3 pkt 1, na rzecz firmy inwestującej w najem

nieruchomości, lub nie później niż do dnia upływu 24 miesięcy po zakończeniu roku podatkowego wydatkowane zostaną na zakup nieruchomości mieszkalnych.”,

b) ust. 10 otrzymuje brzmienie:

„10. Przepisy ust. 1b, 1e i 1f nie mają zastosowania do zwolnień, o których mowa w ust. 1 pkt 49, 60 i 61.”,

c) dodaje się ust. 13–20 w brzmieniu:

„13. Zwolnienie, o którym mowa w ust. 1 pkt 60, stosuje się pod warunkiem, że firma inwestująca w najem nieruchomości prowadzi ewidencję rachunkową w sposób umożliwiający określenie w jakiej części:

1) osiągnięte przez tę firmę w roku podatkowym dochody (przychody) uzyskane zostały:

- a) z najmu nieruchomości mieszkalnych,
- b) ze zbycia nieruchomości mieszkalnych,
- c) z dywidend oraz innych przychodów z udziału w zyskach spółek zależnych, o których mowa w ustawie o firmach inwestujących w najem nieruchomości,
- d) z pozostałych źródeł przychodów;

2) środki wydatkowane przez tę firmę w roku podatkowym na wypłatę dywidend oraz innych należności z udziału w zyskach tej firmy pochodziły z dochodów (przychodów) uzyskanych bezpośrednio lub pośrednio z najmu nieruchomości mieszkalnych.

14. Za uzyskane przez firmę inwestującą w najem nieruchomości dochody (przychody) pośrednio pochodzące z najmu nieruchomości mieszkalnych uważa się dochody z dywidend oraz inne przychody z udziału w zyskach spółek zależnych, o których mowa w ustawie o firmach inwestujących w najem nieruchomości, w takiej proporcji, w jakiej w roku podatkowym poprzedzającym rok podatkowy, w którym dywidenda została wypłacona, uzyskane przez spółkę zależną przychody z najmu nieruchomości pozostawały do ogólnej kwoty przychodów uzyskanych przez tę spółkę.

15. Firma inwestująca w najem nieruchomości, która do końca roku podatkowego następującego po roku podatkowym, w którym wpisana

została do rejestru, o którym mowa w art. 9 ustawy o firmach inwestujących w najem nieruchomości, nie spełniła warunków, o których mowa w art. 7 ust. 1 pkt 1–4 tej ustawy, traci prawo do zwolnienia, o którym mowa w ust. 1 pkt 60, i jest obowiązana do złożenia zeznania lub korekty zeznania, o którym mowa w art. 27 ust. 1, za lata podatkowe, w których korzystała ze zwolnienia, oraz zapłaty podatku wraz z odsetkami za zwłokę, w terminie 20 dni od dnia upływu roku podatkowego następującego po roku podatkowym, w którym wpisana została do rejestru, o którym mowa w art. 9 ustawy o firmach inwestujących w najem nieruchomości.

16. W razie wykreślenia firmy inwestującej w najem nieruchomości z rejestru, o którym mowa w art. 9 ustawy o firmach inwestujących w najem nieruchomości, w przypadkach, o których mowa w art. 11 ust. 1, 3 i ust. 4 pkt 1 tej ustawy, firma ta traci prawo do zwolnienia, o którym mowa w ust. 1 pkt 60, i jest obowiązana do złożenia zeznania lub korekty zeznania, o którym mowa w art. 27 ust. 1, za lata podatkowe, w których korzystała ze zwolnienia, oraz zapłaty podatku wraz z odsetkami za zwłokę, w terminie 20 dni od dnia wykreślenia z tego rejestru.

17. Przepisu ust. 16 nie stosuje się w razie złożenia przez firmę inwestującą w najem nieruchomości, nie wcześniej niż po upływie trzech lat liczonych od końca roku podatkowego, w którym została wpisana do rejestru, o którym mowa w art. 9 ustawy o firmach inwestujących w najem nieruchomości, wniosku o jej wykreślenie z tego rejestru w przypadkach innych niż wskazane w art. 11 ust. 3 i ust. 4 pkt 1 tej ustawy.

18. W przypadku, o którym mowa w ust. 17, do dochodów z dywidend oraz innych przychodów z udziału w zyskach firmy inwestującej w najem nieruchomości, uzyskiwanych po dniu złożenia wniosku, o którym mowa w tym przepisie, przepisu art. 22 ust. 4 nie stosuje się.

19. Zwolnienie, o którym mowa w ust. 1 pkt 61, stosuje się pod warunkiem, że spółka zależna, o której mowa w ustawie o firmach inwestujących w najem nieruchomości, prowadzi ewidencję rachunkową w sposób umożliwiający określenie, w jakiej części, osiągnięte przez tę spółkę w każdym roku podatkowym dochody (przychody) uzyskane zostały z

najmu nieruchomości mieszkalnych, w jakiej części ze zbycia nieruchomości mieszkalnych, a w jakiej części z pozostałych źródeł.

20. W przypadku dokonania przez spółkę, o której mowa w ust. 1 pkt 61, wypłaty dywidendy oraz innych przychodów z udziału w zysku na rzecz firmy inwestującej w najem nieruchomości, spółka ta obowiązana jest, w dniu dokonania takiej wypłaty, przekazać informację firmie inwestującej w najem nieruchomości uzyskującej dywidendę, w jakiej proporcji – w roku podatkowym, za który ta dywidenda jest wypłacana – przychody uzyskane przez spółkę wypłacającą osiągnięte z najmu nieruchomości mieszkalnych pozostawały do ogólnej kwoty przychodów uzyskanych przez tę spółkę.”;

7) w art. 19 w ust. 1 w pkt 2 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 3 w brzmieniu:

„3) 8,5% – od dochodów uzyskanych bezpośrednio lub pośrednio z najmu nieruchomości mieszkalnych przez firmę inwestującą w najem nieruchomości, wpisaną do rejestru, o którym mowa w art. 9 ustawy o firmach inwestujących w najem nieruchomości.”;

8) w art. 22 dodaje się ust. 7 i 8 w brzmieniu:

„7. Zwalnia się od podatku dochodowego dochody (przychody) z dywidend oraz inne przychody z udziału w zyskach firmy inwestującej w najem nieruchomości wpisanej do rejestru, o którym mowa w art. 9 ustawy o firmach inwestujących w najem nieruchomości.

8. Do dywidend, o których mowa w art. 17 ust. 1 pkt 61, przepisu ust. 4 nie stosuje się.”;

9) w art. 25:

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

„3b. Przepis ust. 1 nie ma zastosowania do podatników, o których mowa w art. 17 ust. 1 pkt 60, w zakresie dochodów, o których mowa w tym przepisie. W przypadku wydatkowania takich dochodów lub ich części na wypłatę dywidendy lub upływu wskazanego w tym przepisie terminu, podatek od tego dochodu, bez wezwania, wpłaca się do 20. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym dokonano wydatku lub w którym upłynął wskazany termin.

3c. Przepis ust. 1 nie ma zastosowania do podatników, o których mowa w art. 17 ust. 1 pkt 61, w zakresie dochodów, o których mowa w tym przepisie.”,

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

„4b. Jeżeli podatnik, o którym mowa w art. 17 ust. 1 pkt 61, nie wydatkuje określonych w tym przepisie dochodów na wskazane w nim cele, lub wydatkuje te dochody na te cele, ale po terminie w nim określonym, obowiązany jest bez wezwania wpłacić należny od tych dochodów podatek do 20. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym dokonano wydatku na inne cele lub w którym upłynął termin określony w art. 17 ust. 1 pkt 61. Przepis ten stosuje się również do dochodów za lata poprzedzające rok podatkowy, zadeklarowanych i niewydatkowanych w tych latach na cele określone w art. 17 ust. 1 pkt 61.

4c. Jeżeli podatnik, o którym mowa w art. 17 ust. 1 pkt 60, został postawiony w stan likwidacji albo została ogłoszona jego upadłość, traci prawo do zwolnienia określonego w tym przepisie z dniem wystąpienia tych okoliczności.

4d. Podatnik, o którym mowa w ust. 4c, jest obowiązany do powiększenia wysokości dochodów wykazywanych za ostatni rok podatkowy o wartość dochodów, uzyskanych w okresie ostatnich pięciu lat podatkowych, poprzedzających dzień postawienia w stan likwidacji albo ogłoszenia jego upadłości, niewydatkowanych w sposób, o którym mowa w art. 17 ust. 1 pkt 60, oraz zapłaty należnego od tych dochodów podatku dochodowego do 20. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym wystąpiły te okoliczności. Przepis art. 27 stosuje się odpowiednio.

4e. Przepis ust. 4c stosuje się również do podatnika, o którym mowa w art. 17 ust. 1 pkt 61, jeżeli został postawiony w stan likwidacji albo została ogłoszona jego upadłość.”;

10) w art. 26 dodaje się ust. 9 w brzmieniu:

„9. Przepisu ust. 1 nie stosuje się do należności, o których mowa w art. 17 ust. 1 pkt 60 lit. d, wypłacanych przez spółki zależne, o których mowa w ustawie o firmach inwestujących w najem nieruchomości, na rzecz firmy inwestującej w najem nieruchomości.”.

**Art. 23.** W ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2018 r. poz. 395, 398, 650 i 1629) w załączniku nr 1 do ustawy w części „Dodatkowe informacje i objaśnienia” w ust. 2 po pkt 6 dodaje się pkt 6a i 6b w brzmieniu:

- „6a) przedstawienie ewentualnej różnicy pomiędzy wartością bilansową nieruchomości mieszkalnych oraz udziałów lub akcji spółek zależnych, a wartością rynkową (godziwą) nieruchomości mieszkalnych oraz udziałów lub akcji spółek zależnych, w przypadku sprawozdania finansowego jednostek działających na podstawie ustawy z dnia ... o firmach inwestujących w najem nieruchomości (Dz. U. poz. ...);
- 6b) przedstawienie ewentualnej różnicy pomiędzy wartością bilansową zobowiązań a wartością nominalną zobowiązań wynikających z finansowania dłużnego, w tym z tytułu zaciągniętych kredytów, pożyczek lub emisji obligacji, w przypadku sprawozdania finansowego jednostek działających na podstawie ustawy z dnia ... 2018 r. o firmach inwestujących w najem nieruchomości;”.

**Art. 24.** W ustawie z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi (Dz. U. z 2018 r. poz. 1355) w art. 1a w ust. 2 w pkt 14 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 15 w brzmieniu:

- „15) firm inwestujących w najem nieruchomości i spółek zależnych, o których mowa w ustawie z dnia ... o firmach inwestujących w najem nieruchomości (Dz. U. poz. ...).”.

**Art. 25.** W ustawie z dnia 29 lipca 2005 r. o nadzorze nad rynkiem kapitałowym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1417) w art. 17 w ust. 1 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

- „1) opłat, o których mowa w ustawie o funduszach inwestycyjnych, ustawie o giełdach towarowych, ustawie o obrocie instrumentami finansowymi, ustawie o ofercie publicznej i ustawie z dnia ... o firmach inwestujących w najem nieruchomości (Dz. U. poz. ...);”.

**Art. 26.** W ustawie z dnia 21 lipca 2006 r. o nadzorze nad rynkiem finansowym (Dz. U. z 2018 r. poz. 621, 650, 685 i 1075) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 1 w ust. 2 w pkt 9 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 10 w brzmieniu:

„10) nadzór nad firmami inwestującymi w najem nieruchomości, w zakresie określonym w ustawie z dnia ... o firmach inwestujących w najem nieruchomości (Dz. U. poz. ...).”;

2) w art. 12 w ust. 2 w pkt 6 w lit. b kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 7 w brzmieniu:

„7) nadzoru nad firmami inwestującymi w najem nieruchomości w sprawach:

- a) wykreślenia firmy inwestującej w najem nieruchomości z rejestru, o którym mowa w art. 9 ustawy z dnia ... o firmach inwestujących w najem nieruchomości,
- b) nakazywania firmie inwestującej w najem nieruchomości zmiany członków zarządu lub rady nadzorczej,
- c) nakładania kar pieniężnych, o których mowa w art. 19 ustawy z dnia ... o firmach inwestujących w najem nieruchomości.”.

**Art. 27.** W ustawie z dnia 15 czerwca 2018 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (Dz. U. poz. 1291) w art. 2 w pkt 2 w art. 24b:

1) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Zwalnia się od podatku od przychodów z budynków przychód ze środka trwałego będącego budynkiem mieszkalnym oddanym do użytkowania:

- 1) w ramach realizacji programów rządowych i samorządowych dotyczących budownictwa społecznego, jeżeli zwolnienie to stanowi rekompensatę spełniającą warunki określone 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);

- 2) na podstawie umowy najmu przez firmy inwestujące w najem nieruchomości lub spółki zależne, o których mowa w ustawie o firmach inwestujących w najem nieruchomości.”;
- 2) w ust. 8 zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:  
„W przypadku gdy w budynku znajdują się lokale mieszkalne oddane do użytkowania w ramach realizacji programów rządowych i samorządowych dotyczących budownictwa społecznego, o których mowa w ust. 2 pkt 1, przychód pomniejsza się proporcjonalnie do udziału powierzchni użytkowej tych lokali mieszkalnych w całkowitej powierzchni użytkowej tego budynku.”.

**Art. 28.** Tworzy się rejestr.

**Art. 29.** Wysokość kwoty, o której mowa w art. 4 ust. 1 pkt 8 lit. b tiret trzecie oraz art. 7 ust. 1 pkt 5 lit. b tiret trzecie, podlega po raz pierwszy waloryzacji o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku, ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, w roku 2020.

**Art. 30.** Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2019 r.