



SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
IX kadencja
Prezes Rady Ministrów
RM-0610-25-21

Druk nr 1070
Warszawa, 29 marca 2021 r.

Pani
Elżbieta Witek
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowna Pani Marszałek,

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

- o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw.

Do prezentowania stanowiska Rządu w tej sprawie w toku prac parlamentarnych został upoważniony Minister Rozwoju, Pracy i Technologii.

Z poważaniem

Mateusz Morawiecki

/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

U S T A W A

z dnia

o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw¹⁾

Art. 1. W ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 2195 oraz z 2021 r. poz. 11) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 1 po wyrazie „mieszkalnych” dodaje się przecinek oraz wyrazy „zasady działania społecznych agencji najmu”;
- 2) po rozdziale 3 dodaje się rozdział 3a w brzmieniu:

„Rozdział 3a

Spółeczne agencje najmu

Art. 22a. 1. Społeczną agencją najmu, zwaną dalej „SAN”, jest podmiot prowadzący, w celu tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, działalność polegającą na dzierżawie lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych od ich właścicieli oraz wynajmowaniu tych lokali lub budynków osobom fizycznym wskazanym przez gminę na zasadach określonych w niniejszym rozdziale.

2. SAN mogą działać w formie:

- 1) spółek z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółek akcyjnych, w których gmina lub gminy dysponują odpowiednio ponad 50% głosów na zgromadzeniu wspólników lub na walnym zgromadzeniu;
- 2) fundacji;

¹⁾ 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 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne, ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, ustawę z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej, ustawę z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, ustawę z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług, ustawę z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków oraz ustawę z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania.

- 3) stowarzyszeń;
- 4) spółdzielni socjalnych.

3. Dochody z działalności, o której mowa w ust. 1, SAN przeznacza w całości na tę działalność.

Art. 22b. 1. Warunkiem prowadzenia przez SAN działalności, o której mowa w art. 22a ust. 1, na terenie gminy jest zawarcie przez tę gminę umowy z SAN, zwanej dalej „umową o współpracy”, określającej co najmniej:

- 1) liczbę lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych przeznaczonych do wynajęcia przez SAN osobom fizycznym wskazanym przez gminę, w tym liczbę lokali lub budynków przeznaczonych do wynajęcia osobom o specjalnych potrzebach mieszkaniowych, w szczególności osobom niepełnosprawnym lub osobom wychowującym co najmniej troje dzieci;
- 2) zasady współfinansowania przez gminę działalności, o której mowa w art. 22a ust. 1;
- 3) zasady sprawozdawczości, z uwzględnieniem obowiązków gminy, o których mowa w art. 22h;
- 4) zasady podziału odpowiedzialności za nieuregulowane należności czynszowe najemcy względem SAN w przypadku zakończenia stosunku najmu.

2. Umowa o współpracy jest zawierana na okres 5 lat.

3. Umowa o współpracy zawarta z SAN działającą w formie, o której mowa w art. 22a ust. 2 pkt 1, może zostać przedłużona na okres kolejnych 5 lat na wniosek SAN złożony w ostatnim roku obowiązywania umowy o współpracy. Przedłużenie to można ponawiać na zasadach wskazanych w zdaniu pierwszym.

4. W przypadku wygaśnięcia umowy o współpracy zawartej z SAN działającą w formie, o której mowa w art. 22a ust. 2 pkt 2–4, SAN może ubiegać się o zawarcie kolejnej umowy o współpracy z tą samą gminą w trybie określonym w rozdziale 2 działu II ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz. U. z 2020 r. poz. 1057 oraz z 2021 r. poz. ...).

5. Wypowiedzenie umowy o współpracy następuje z zachowaniem co najmniej rocznego okresu wypowiedzenia.

6. Umowa o współpracy z SAN działającą w formie, o której mowa w art. 22a ust. 2 pkt 2–4, jest zawierana w trybie określonym w rozdziale 2 działu II ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie jako umowa o

wsparcie realizacji zadania publicznego lub jako umowa o powierzenie realizacji zadania publicznego.

Art. 22c. 1. Umowę dzierżawy pomiędzy właścicielem lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego a SAN, zwaną dalej „umową dzierżawy”, zawiera się na czas oznaczony.

2. Umowa dzierżawy ulega rozwiązaniu najpóźniej z dniem zakończenia umowy o współpracy.

3. W przypadku wypowiedzenia umowy o współpracy SAN wypowiada umowę dzierżawy.

4. Wypowiedzenie umowy dzierżawy następuje, z zastrzeżeniem ust. 2, z zachowaniem co najmniej:

- 1) sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia – w przypadku gdy umowę dzierżawy wypowiada SAN;
- 2) rocznego okresu wypowiedzenia – w przypadku gdy umowę dzierżawy wypowiada właściciel lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

5. Wypowiedzenie umowy dzierżawy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

6. Do umowy dzierżawy dołącza się oświadczenie właściciela lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego, że znane są mu zasady dotyczące stosowania przepisów o pomocy publicznej, w tym wymogi spełnienia warunków udzielenia pomocy de minimis, określone w rozporządzeniu Komisji (UE) nr 1407/2013 z dnia 18 grudnia 2013 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis (Dz. Urz. UE L 352 z 24.12.2013, str. 1) oraz obowiązki wynikające z art. 37 ust. 1 oraz ust. 5a ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (Dz. U. z 2020 r. poz. 708 i 2377), powstające w związku ze wsparciem udzielonym w wyniku zawarcia umowy dzierżawy na podstawie:

- 1) art. 21 ust. 1 pkt 150 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1426, z późn. zm.²⁾);

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r. poz. 1291, 1428, 1492, 1565, 2122, 2123, 2127, 2255 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 255, 464 i

- 2) art. 17 ust. 1 pkt 61 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1406, z późn. zm.³⁾);
- 3) art. 10 ustawy z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (Dz. U. z 2020 r. poz. 1905, 2123 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 255 i ...);
- 4) art. 43 ust. 1 pkt 36 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2020 r. poz. 106, z późn. zm.⁴⁾).

Art. 22d. 1. W umowie dzierżawy SAN może zobowiązać się do przeprowadzania remontów dzierżawionego lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

2. Remont dzierżawionego lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego może być przeprowadzony przez SAN w zamian za obniżenie albo czasowe zaniechanie poboru czynszu dzierżawy.

Art. 22e. 1. Rada gminy określa, w drodze uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego:

- 1) kryteria uprawniające osobę fizyczną do zawarcia z SAN umowy najmu lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zwanej dalej „umową najmu”;
- 2) zasady ubiegania się osób fizycznych o zawarcie umowy najmu;
- 3) kryteria, których spełnienie uprawnia dotychczasowego najemcę do zawarcia nowej umowy najmu;
- 4) sposób weryfikacji spełnienia kryteriów, o których mowa w pkt 1 i 3.

2. Określając kryteria uprawniające do zawarcia umowy najmu, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 3, rada gminy dokonuje wyboru z kryteriów, o których mowa w art. 8 ust. 2 pkt 1–4 i 6–13 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2020 r. poz. 551 oraz z 2021 r. poz. 11, 223 i ...), lub wskazuje własne kryteria.

Art. 22f. 1. Umowę najmu SAN zawiera na czas oznaczony z osobą fizyczną wskazaną przez gminę.

³⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r. poz. 1492, 1565, 2122, 2123 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 255 i ...

⁴⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r. poz. 568, 1065, 1106, 1747, 2320 i 2419 oraz z 2021 r. poz.

2. Umowa najmu ulega rozwiązaniu najpóźniej z dniem zakończenia umowy dzierżawy.

3. W przypadku wypowiedzenia umowy dzierżawy SAN wypowiada umowę najmu z zachowaniem co najmniej trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.

4. W przypadku wygaśnięcia umowy najmu, na wniosek dotychczasowego najemcy spełniającego kryteria, o których mowa w art. 22e ust. 1 pkt 3, SAN zawiera z nim nową umowę najmu.

Art. 22g. 1. SAN może ustalić czynsz najmu dzierżawionego lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego na poziomie wyższym niż czynsz dzierżawy.

2. Z tytułu umowy najmu SAN, oprócz czynszu najmu, może pobierać jedynie opłaty niezależne od właściciela w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 oraz z 2021 r. poz. 11 i ...).

Art. 22h. 1. W terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy o współpracy gmina informuje ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa o zawarciu tej umowy, ze wskazaniem danych identyfikujących SAN, w tym jej formy organizacyjnej.

2. Gmina informuje ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa o:

- 1) liczbie i łącznej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych dzierżawionych przez SAN,
- 2) liczbie osób używających lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych dzierżawionych przez SAN na podstawie umowy najmu

– w terminie do dnia 31 stycznia roku następującego po roku, którego dotyczy informacja.

Art. 22i. 1. Wsparcie udzielane SAN w związku z działalnością, o której mowa w art. 22a ust. 1:

- 1) na zasadach określonych zgodnie z art. 22b ust. 1 pkt 2,
- 2) na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych

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

2. W przypadku udzielania SAN wsparcia, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, gmina określa w umowie o współpracy rodzaj i okres realizacji rekompensowanej tym działaniem usługi publicznej.

3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się z uwzględnieniem przepisów o pomocy publicznej.

Art. 22j. W sprawach nieuregulowanych w rozdziale 3a ustawy stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego o najmie oraz przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 i 2320) o dzierżawie oraz najmie.”;

- 3) w art. 27 w ust. 2 w pkt 5 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 6 w brzmieniu:
„6) dzierżawić SAN lokale mieszkalne w celu wynajmowania tych lokali osobom fizycznym wskazanym przez gminę, na zasadach określonych w rozdziale 3a niniejszej ustawy, w przypadku gdy z budową lokalu nie było związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 29 ust. 1–2b lub w art. 29a ust. 1.”;
- 4) w art. 28 w ust. 2 w pkt 1 skreśla się wyrazy „(Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 i 1309)”;
- 5) w art. 30a w ust. 2 w pkt 3 skreśla się wyrazy „(Dz. U. z 2020 r. poz. 1057)”;
- 6) w art. 32a skreśla się wyrazy „4a.”;
- 7) po art. 33l dodaje się art. 33la i art. 33lb w brzmieniu:

„Art. 33la. 1. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może przekazać część wolnych środków Funduszu do Funduszu Dopłat.

2. Przekazane do Funduszu Dopłat środki, o których mowa w ust. 1, przeznacza się wyłącznie na 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 osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń.

Art. 33lb. 1. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może przekazać część wolnych środków Funduszu do Funduszu Termomodernizacji i Remontów.

2. Przekazane do Funduszu Termomodernizacji i Remontów środki, o których mowa w ust. 1, przeznacza się wyłącznie na premie, o których mowa w rozdziałach 2–4 ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków.”.

Art. 2. W ustawie z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1426, z późn. zm.⁵⁾) w art. 21 w ust. 1 w pkt 149 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 150 w brzmieniu:

„150) przychody z dzierżawy lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych społecznym agencjom najmu, o których mowa w art. 22a ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 2195 oraz z 2021 r. poz. 11 i ...).”.

Art. 3. W ustawie z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1406, z późn. zm.⁶⁾) w art. 17 w ust. 1:

1) pkt 44 otrzymuje brzmienie:

„44) dochody spółdzielni mieszkaniowych, wspólnot mieszkaniowych, społecznych inicjatyw mieszkaniowych, товариств будownictва społecznego, samorządowych jednostek organizacyjnych prowadzących działalność w zakresie gospodarki mieszkaniowej oraz społecznych agencji najmu, o których mowa w art. 22a ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 2195 oraz z 2021 r. poz. 11 i ...), zwanych dalej „społecznymi agencjami najmu”, uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi – w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów, z wyłączeniem dochodów uzyskanych z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi;”;

2) w pkt 60 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 61 w brzmieniu:

„61) przychody z dzierżawy lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych społecznym agencjom najmu.”.

Art. 4. W ustawie z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (Dz. U. z 2020 r. poz. 1905, 2123 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 255) art. 10 otrzymuje brzmienie:

„Art. 10. Zwolnienia od podatku dochodowego, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 29b, 43, 46, 47a, 71a, 111, 114, 121, 122, 125, 125a, 129, 136, 137 i 150 ustawy o podatku

⁵⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r. poz. 1291, 1428, 1492, 1565, 2122, 2123, 2127, 2255 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 255 i 464.

⁶⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r. poz. 1492, 1565, 2122, 2123 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11 i 255.

dochodowym, stosuje się odpowiednio do podatników opłacających ryczałt od przychodów ewidencjonowanych.”.

Art. 5. W ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 oraz z 2021 r. poz. 11) w art. 4 po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. Zadanie, o którym mowa w ust. 1, gmina może realizować za pośrednictwem społecznych agencji najmu, o których mowa w art. 22a ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.”.

Art. 6. W ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. z 2019 r. poz. 1454) w art. 5 w ust. 2 po pkt 4a dodaje się pkt 4b w brzmieniu:

„4b) środki Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa przekazane na podstawie art. 331a ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego;”.

Art. 7. W ustawie z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz. U. z 2020 r. poz. 1057) w art. 4 w ust. 1 po pkt 1a dodaje się pkt 1aa w brzmieniu:

„1aa) tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej;”.

Art. 8. W ustawie z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2020 r. poz. 106, z późn. zm.⁷⁾) w art. 43 w ust. 1 pkt 36 otrzymuje brzmienie:

„36) usługi w zakresie wynajmowania lub wydzierżawiania nieruchomości o charakterze mieszkalnym lub części nieruchomości, na własny rachunek, wyłącznie na cele mieszkaniowe lub na rzecz społecznych agencji najmu, o których mowa w art. 22a ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 2195 oraz z 2021 r. poz. 11 i ...);”.

⁷⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r. poz. 568, 1065, 1106, 1747, 2320 i 2419.

Art. 9. W ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków (Dz. U. z 2020 r. poz. 22, 284, 412 i 2127 oraz z 2021 r. poz. 11) w art. 24 w ust. 1 po pkt 1a dodaje się pkt 1b w brzmieniu:

„1b) środki Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa przekazane na podstawie art. 331b ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego;”.

Art. 10. W ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2020 r. poz. 551 oraz z 2021 r. poz. 11 i 223) wprowadza się następujące zmiany:

1) art. 7b otrzymuje brzmienie:

„Art. 7b. Warunków, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 2 i art. 7, nie stosuje się do najemców:

- 1) lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych wniesionych jako wkład niepieniężny do spółki zgodnie z art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 16 grudnia 2020 r. o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości (Dz. U. z 2021 r. poz. 223), zwanej dalej „ustawą „lokal za grunt””;
 - 2) lokali mieszkalnych wynajmowanych przez społeczną agencję najmu, o której mowa w art. 22a ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, zwaną dalej „SAN”.”;
- 2) w art. 8 w ust. 2 w pkt 1, w art. 15 w ust. 11 oraz w art. 18 w ust. 1 wyrazy „najmu mieszkania” zastępuje się wyrazami „najmu mieszkania albo podnajmu mieszkania”;
- 3) w art. 9:
- a) po ust. 1a dodaje się ust. 1b w brzmieniu:

„1b. W przypadku lokali mieszkalnych wynajmowanych przez SAN okres, o którym mowa w ust. 1, liczy się od miesiąca, w którym została zawarta pierwsza umowa dzierżawy pomiędzy właścicielem lokalu mieszkalnego a SAN.”,
 - b) w ust. 3 pkt 2 i 3 otrzymują brzmienie:
 - „2) rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu lub podnajmu mieszkania w okresie stosowania dopłat, w tym z powodu zamiany mieszkania na inne i zawarcia nowej umowy najmu lub umowy podnajmu,
 - 3) krótszego niż 15 lat okresu stosowania dopłat z uwagi na warunek, o którym mowa w ust. 1–1b, w tym w przypadku kolejnego najemcy mieszkania”;

- 4) w art. 12 w ust. 2a wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:
„W przypadku lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych wniesionych jako wkład niepieniężny do spółki zgodnie z art. 12 ust. 1 ustawy „lokal za grunt” lub lokali mieszkalnych wynajmowanych przez SAN we wniosku, o którym mowa w ust. 1, określa się:”;
- 5) w art. 13 w ust. 1a wyrazy „art. 13 ust. 1 pkt 2 lit. b” zastępuje się wyrazami „art. 13 ust. 1 pkt 3 lit. c”;
- 6) w art. 24 ust. 2 otrzymuje brzmienie:
„2. W przypadkach, o których mowa w art. 4 ust. 5 i 6, art. 15 ust. 4 i 8–10, art. 16 ust. 5 i 11, art. 17 ust. 2 oraz art. 19 ust. 5, przez inwestora rozumie się również:
 - 1) wynajmującego lokale mieszkalne lub budynki mieszkalne jednorodzinne wniesione jako wkład niepieniężny do spółki zgodnie z art. 12 ust. 1 ustawy „lokal za grunt”;
 - 2) SAN.”.

Art. 11. Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

UZASADNIENIE

Wstęp

Epidemia COVID-19 spowodowała przejściowe administracyjne (częściowe lub całkowite) wygaszenie niektórych sektorów gospodarki. Wydaje się, że długotrwałe konsekwencje epidemii dla rozwoju ekonomicznego Polski są jeszcze obecnie nieznaczalne, chociaż w 2020 r. nastąpił pierwszy spadek PKB od początku transformacji ustrojowej. Na pierwszym etapie walki ze skutkami epidemii rząd koncentrował się na działaniach osłonowych, zapewniając przedsiębiorcom i pracownikom przetrwanie najtrudniejszych miesięcy przestoju gospodarczego. Po odmrożeniu gospodarki w obliczu kolejnych, o wiele groźniejszych, fal epidemii, niezbędne jest poszukiwanie instrumentów mających na celu łagodzenie niekorzystnego wpływu epidemii na poszczególne sektory życia gospodarczego i społecznego, a następnie poszukiwanie nowych ścieżek rozwojowych.

Niniejszy projekt ustawy dotyczy działań ukierunkowanych na rozwój rynku mieszkaniowego, w szczególności w sektorze mieszkań na wynajem. Sektor ten, który rozwijał się dynamicznie w ostatnich latach dzięki wzrostowi popytu na tego typu mieszkania oraz wzrostowi stawek czynszów, został szczególnie dotknięty skutkami epidemii z dwóch głównych powodów:

- 1) zmniejszenia popytu na najem długoterminowy, ze względu na zamknięcie (a następnie przejście na zdalny tryb nauczania) szkół wyższych oraz działalności gospodarczych będących tradycyjnym miejscem zatrudnienia studentów i młodych osób wynajmujących mieszkania w większych miastach; ponadto do spadku popytu na mieszkania na wynajem przyczynił się wyjazd części pracowników cudzoziemskich (głównie z Ukrainy);
- 2) zmniejszenia popytu na najem krótkoterminowy, ze względu na ograniczenie ruchu turystycznego spowodowane regulacjami administracyjnymi dotyczącymi walki z epidemią (np. nakaz izolacji społecznej, zachowania dystansu itp.).

W przypadku sektora mieszkań na sprzedaż, notującego w 2020 r. rekordowe wyniki pod względem liczby wybudowanych mieszkań oraz cen mieszkań, skutki spowolnienia gospodarczego uwidocznia się w dłuższym okresie. Negatywnie na ten rynek wpłyną:

- 1) zmniejszenie popytu mieszkaniowego spowodowane spadkiem dochodów ludności, wzrostem bezrobocia, przejściem wielu sektorów, w tym wyższych uczelni, na pracę zdalną, zmniejszeniem liczby cudzoziemskich pracowników;
- 2) zaostrzenie polityki kredytowej banków (np. żądanie wyższego wkładu własnego przy zaciąganiu kredytów hipotecznych, wzrost marży kredytowych), pomimo rekordowego zmniejszenia wysokości stóp procentowych;
- 3) ogólna niepewność sytuacji gospodarczej wstrzymująca podejmowanie poważnych, w perspektywie życiowej, decyzji o nabyciu mieszkania, skutkujących często wieloletnim zadłużeniem.

W ramach przywracania aktywności gospodarczej rząd podejmuje szereg działań mających na celu podtrzymanie aktywności rynku mieszkaniowego i sektora budowlanego, którego częścią (szacowaną na ok. 1% PKB) są przedsiębiorstwa działające w obszarze budownictwa mieszkaniowego. Działania te dotyczą:

- 1) szeroko rozumianego sektora społecznego, obejmującego budownictwo gminne, budownictwo towarzystw budownictwa społecznego i społecznych inicjatyw mieszkaniowych oraz spółdzielni mieszkaniowych, a także pomoc najemcom w opłacaniu czynszu najmu;
- 2) szeroko rozumianego sektora rynkowego, obejmującego m.in. realizację inwestycji mieszkaniowych na gruntach samorządowych, powstawanie kooperatyw mieszkaniowych, rozwój rynku najmu prywatnego oraz nowego budownictwa mieszkaniowego.

Prezentowane w projektowanej ustawie rozwiązania dotyczą:

- 1) rozwoju koncepcji społecznych agencji najmu (dalej „SAN”), popularnego w Europie Zachodniej pośrednika łączącego w swojej działalności sektor komercyjny oraz sektor społeczny rynku najmu;
- 2) rozszerzenia grona najemców, którzy mogą ubiegać się o dopłaty do czynszu w ramach programu Mieszkanie na Start, regulowanego ustawą z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach

najmu mieszkania (Dz. U. z 2020 r. poz. 551, z późn. zm.), o osoby wynajmujące mieszkania od SAN.

Celem projektodawcy jest wykorzystanie obserwowanej jako skutek epidemii nadpodaży mieszkań na wynajem na cele społeczne. SAN specjalizują się w pozyskiwaniu mieszkań na rynku, głównie od osób fizycznych. Oferując długoletnią dzierżawę z gwarancją czynszu, mogą wynegocjować obniżenie stawki czynszu o ok. 20% (tak wskazują doświadczenia zagraniczne; być może w przypadku nadpodaży mieszkań na wynajem oraz zwolnienia właścicieli z podatku dochodowego, możliwości obniżenia stawki czynszu będą większe). Następnie mieszkania te mogą zostać wynajęte osobom, których dochody lub sytuacja życiowa nie pozwala na wynajem mieszkania na zasadach komercyjnych. Wiąże to SAN z realizacją polityki mieszkaniowej, szczególnie w skali lokalnej, stąd zaznaczone w ustawie ścisłe powiązanie działalności SAN z celami mieszkaniowymi samorządów gminnych oraz umożliwienie najemcom spełniającym ustawowe kryteria dochodowe ubiegania się o dopłaty do czynszu.

Model SAN, popularny w kilku krajach zachodnioeuropejskich, był w Polsce popularyzowany przez fundację Habitat for Humanity, również z wykorzystaniem środków Europejskiego Funduszu Społecznego. Różne modele SAN we współpracy z samorządami gminnymi realizowano m.in. w Poznaniu i w Warszawie. Kwestie związane z funkcjonowaniem SAN były omawiane na kilku konferencjach, powstało również kilka publikacji opisujących konkretne działania SAN, z których wynikały rekomendacje m.in. dla administracji rządowej i samorządowej. Najważniejszą rekomendacją było zdefiniowanie koncepcji SAN w polskim systemie prawnym, z określeniem sposobu działania SAN oraz roli SAN w prowadzeniu polityki mieszkaniowej gminy. Rekomendowano również zagwarantowanie publicznego wsparcia (finansowego, gwarancyjnego) na prowadzenie działań SAN oraz wprowadzenie możliwości ubiegania się przez najemców SAN o dopłaty do czynszu. Środowiska organizacji pożytku publicznego postulowały również włączenie do działań SAN organizacji społecznych realizujących cele mieszkaniowe.

Przedstawiony projekt, realizując cele gospodarcze w zakresie rozwoju rynku mieszkań na wynajem, realizuje również cele społeczne, zwiększając ofertę mieszkaniową dla osób o niskich i średnich dochodach oraz umożliwiając funkcjonowanie innowacyjnych form rynku mieszkaniowego, jakimi są SAN.

Funkcjonowanie SAN wiąże się z szeregiem korzyści społecznych, przestrzennych i finansowych. Dzięki ich działalności następuje zwiększenie dostępności mieszkań bez konieczności ponoszenia wydatków na budowę nowych obiektów (wskutek użytkowania mieszkań istniejących), co przekłada się na lepsze wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i społecznej, a także przeciwdziała zjawisku gettoizacji poprzez rozproszenie w istniejącej zabudowie najemców o różnych możliwościach i różnym statusie. Wskutek zawierania wieloletnich umów z właścicielami mieszkań zwiększa się ponadto bezpieczeństwo i stabilność najmu, rozszerza się tym samym oferta mieszkaniowa dla osób o niskich i średnich dochodach, dla których zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na zasadach rynkowych stanowiłoby nadmierne obciążenie.

Dodatkowo projekt zawiera zmiany legislacyjne, które wynikają z przyjęcia ustawy z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa (Dz. U. z 2021 r. poz. 11) oraz wprowadza możliwość zasilenia Funduszu Dopłat oraz Funduszu Termomodernizacji i Remontów z wolnych środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa.

Uzasadnienie szczegółowe proponowanych rozwiązań

W art. 1 projektowanej ustawy zaproponowano zmiany w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 2195, z późn. zm.), wprowadzające model pośrednictwa w formule SAN. Wybór tej ustawy jako miejsca osadzenia nowej formuły w systemie prawa został podyktowany przedmiotem tego aktu normatywnego, obejmującym z jednej strony różne formy wspierania osób fizycznych w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, z drugiej natomiast działalność towarzystw budownictwa społecznego, a obecnie społecznych inicjatyw mieszkaniowych, jako podmiotów działających w segmencie społecznych zasobów mieszkaniowych na wynajem, a zatem w segmencie, w który wpisywać się będzie również działalność społecznych agencji najmu. Można się spodziewać, że na poziomie poszczególnych gmin działania towarzystw budownictwa społecznego lub społecznych inicjatyw mieszkaniowych i społecznych agencji najmu powinny się uzupełniać.

W związku z tym, poza uzupełnieniem przedmiotu ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego o zasady dotyczące działania SAN, proponuje się dodanie w tej ustawie rozdziału 3a poświęconego SAN. W myśl projektowanych przepisów przez SAN rozumie się podmiot prowadzący działalność

statutową w sferze tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, tj. działalność polegającą na dzierżawie lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych od ich właścicieli oraz wynajmowaniu tych lokali lub budynków osobom fizycznym wskazanym przez gminę (spełniającym kryteria określone w uchwale rady gminy). Takim podmiotem może być zarówno spółka, w której gmina lub gminy dysponują udziałem większościowym, jak i organizacja pozarządowa taka jak stowarzyszenie lub fundacja albo spółdzielnia socjalna jako podmiot uprawniony do prowadzenia działalności pożytku publicznego – warunkiem jest to, by dochody z działalności statutowej SAN były w całości przeznaczane na taką działalność (tj. działalność polegającą na dzierżawie zasobów mieszkaniowych i ich wynajmie osobom wskazanym przez gminę). Przepis ten nie wyklucza przy tym tego, by SAN były prowadzone przez istniejące spółki gminne zajmujące się sprawami mieszkaniowymi, w tym również towarzystwa budownictwa społecznego lub społeczne inicjatywy mieszkaniowe.

Projekt ustawy reguluje ponadto relacje między poszczególnymi podmiotami systemu najmu społecznego przez określenie wymagań dotyczących umów zawieranych między: gminą i SAN (tzw. „umowa o współpracy”), SAN i właścicielem dzierżawionego lokalu/budynku oraz SAN i najemcą wydzierżawionego lokalu/budynku.

Aby możliwe było prowadzenie działalności SAN na terenie gminy, konieczne jest zawarcie umowy pomiędzy tą gminą a SAN. Projektowany przepis przewiduje, że umowa będzie określać m.in. skalę działań SAN (liczbę dzierżawionych i wynajmowanych lokali), zasady współfinansowania przez gminę działalności realizowanej przez SAN, zasady sprawozdawczości oraz zasady podziału odpowiedzialności za nieuregulowane należności czynszowe opuszczającego wynajmowany zasób najemcy między gminę a SAN. Niezależnie od powyższego należy zauważyć, że w przypadku stowarzyszeń, fundacji i spółdzielni socjalnych zawierane z gminą umowy będą stanowić umowy o wsparcie realizacji zadania publicznego lub o powierzenie realizacji zadania publicznego w rozumieniu art. 16 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz. U. z 2020 r. poz. 1057). Umowa między gminą a SAN będzie zawierana na okres 5 lat. W odniesieniu do agencji będących spółkami gminnymi dopuszczono jednak możliwość jej przedłużenia o kolejne 5 lat na wniosek SAN złożony w ostatnim roku obowiązywania umowy o współpracy (przedłużenie to będzie można ponawiać w tym samym trybie).

Rozwiązanie to jest uzasadnione formą spółki gminnej, która w naturalny sposób jest ściśle powiązana z samą gminą i bezpośrednio wykonuje zadania samorządu pod stałym nadzorem gminy jako właściciela i zleceniodawcy. W przypadku stowarzyszeń, fundacji i spółdzielni socjalnych ponowne ubieganie się o zawarcie umowy o współpracy będzie możliwe w trybie określonym w ustawie z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, a więc w trybie konkursowym. Takie przesądzenie ogranicza m.in. ryzyko traktowania prowadzenia SAN w tych formach jako sposobu na obejście wymogu stosowania modelu konkursowego przy nawiązywaniu współpracy takich organizacji z gminami.

W projekcie wskazano, że umowa dzierżawy zawierana między SAN a właścicielem lokalu/budynku powinna być umową na czas oznaczony. Stosunek dzierżawy ulega jednak rozwiązaniu w każdym przypadku zakończenia (tj. rozwiązania, wygaśnięcia, wypowiedzenia) umowy o współpracy, najpóźniej z chwilą zakończenia stosunku współpracy, co pozwala na właściwe zabezpieczenie przyszłej sytuacji lokatorów.

Umowa dzierżawy może być wypowiedziana z zachowaniem co najmniej:

- sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia – w przypadku gdy umowę dzierżawy wypowiedzi SAN,
- rocznego okresu wypowiedzenia – w przypadku gdy umowę dzierżawy wypowiedzi właściciel lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

W opinii projektodawcy istnieją przesłanki, które merytorycznie uzasadniają zróżnicowanie terminów wypowiedzenia umowy dzierżawy. Decydujące znaczenie ma przy tym sytuacja najemcy. W przypadku gdy o wypowiedzeniu decyduje właściciel, SAN staje przed społeczną koniecznością zapewnienia najemcy innego mieszkania, co może wymagać dodatkowego czasu. W przypadku wypowiedzenia umowy przez SAN można natomiast domniemywać, że sytuacja dotychczasowego najemcy tego mieszkania jest uregulowana (np. opuścił mieszkanie, znajduje się w okresie wypowiedzenia, ma przygotowany inny lokal itp.).

Warto jednak podkreślić, że wskazane terminy wypowiedzenia nie zawsze będą możliwe do zastosowania w przypadku, gdy zakończeniu (rozwiązaniu, wygaśnięciu, wypowiedzeniu) ulega umowa o współpracy. Ma to na celu zapobieżenie sytuacji, kiedy SAN będzie wiązała umowa dzierżawy pomimo braku umowy z gminą umożliwiającej prowadzenie działalności na jej terenie. Powiązanie obowiązywania umowy dzierżawy z

obowiązaniem umowy o współpracy będzie wywierało skutki również np. w sytuacji, w której umowa o współpracy zostaje wypowiedziana w okresie wypowiedzenia umowy dzierżawy. W tym przypadku również umowa dzierżawy będzie kończyła się najpóźniej z chwilą zakończenia umowy o współpracy.

Ze względu na objęcie właścicieli lokali dzierżawionych SAN zwolnieniem z podatku dochodowego (a także z podatku VAT) zachodzi problem pomocy publicznej, zwłaszcza w sytuacji, kiedy rynek najmu/dzierżawy mieszkań jest rynkiem konkurencyjnym. Dlatego też do umowy dzierżawy będzie się dołączać oświadczenie właściciela lokalu, że znane są mu zasady dotyczące stosowania przepisów o pomocy publicznej. Zasady te obejmują wymogi określone w rozporządzeniu Komisji (UE) nr 1407/2013 z dnia 18 grudnia 2013 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis (Dz. Urz. UE L 352 z 24.12.2013, str. 1) oraz obowiązki wynikające z art. 37 ust. 1 oraz ust. 5a ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (Dz. U. z 2020 r. poz. 708, z późn. zm.).

Dodatkowo w projekcie przesądzono, że umowa dzierżawy może zawierać zobowiązanie SAN do przeprowadzenia remontu dzierżawionego lokalu lub budynku jednorodzinnego w zamian za czasowe zaniechanie lub obniżenie czynszu.

Należy zaznaczyć, że osoby fizyczne, które będą wynajmować lokale/budynki od SAN, będą wybierane w oparciu o zasady i kryteria określone w uchwale rady gminy. Wybór przez gminę kryteriów – co do zasady – opiera się na katalogu wskazanym w ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania, stanowiącej podstawę prawną realizacji programu dopłat do czynszu Mieszkanie na Start. Projektowane przepisy pozwalają jednak gminie na wskazanie własnych kryteriów w celu adekwatnego do lokalnej sytuacji mieszkaniowej i potrzeb mieszkańców wykorzystania projektowanego instrumentu na rzecz lokalnej wspólnoty. Warto w tym kontekście podkreślić, że z uwagi na różnice w charakterystyce ekonomicznej i społecznej adresatów programu Mieszkanie na Start oraz adresatów wsparcia świadczonego przez SAN w formie najmu na korzystnych zasadach gmina będzie mogła ustalić osobne parametry tych kryteriów dla poszczególnych grup beneficjentów (np. niższe limity dochodów dla najemców SAN niż dla osób wynajmujących mieszkanie z opcją dojścia do własności). Takie rozwiązanie pozwoli

kierować w pierwszej kolejności dzierżawiony przez SAN od innych podmiotów zasób do gospodarstw domowych najbardziej potrzebujących (obok gospodarstw kwalifikujących się do pomocy z wykorzystaniem mieszkaniowego zasobu gminy) wsparcia w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych w danej gminie, a zatem gospodarstw domowych o średnich i niższych dochodach, spełniających określone przez gminę kryteria społeczne.

Regulacje dotyczące umów zawieranych między SAN a najemcą lokalu wskazują z kolei, że umowy te zawierane są na czas oznaczony, nie dłuższy niż okres obowiązywania umowy dzierżawy (w tej sytuacji również, podobnie jak w relacji umowy dzierżawy do umowy o współpracy, przesądza bowiem, że obowiązywanie umowy najmu jest warunkowane obowiązywaniem umowy tzw. wyższego rzędu, czyli w tym przypadku, umowy dzierżawy). W celu zapewnienia stabilności i poczucia bezpieczeństwa lokatorom projektowana ustawa dopuszcza jednak możliwość dalszego użytkowania lokalu/budynku na podstawie kolejnej umowy najmu (z oczywistych względów przy zachowaniu warunku obowiązywania umowy dzierżawy odnośnie do danego lokalu/budynku). Kryteria, których spełnienia wymaga się od dotychczasowego najemcy, również będą określane w uchwale rady gminy. Wydaje się, że kryteria te powinny być łagodniejsze dla najemcy niż kryteria umożliwiające pierwszy najem od SAN.

W kolejnych przepisach projekt ustawy reguluje kwestie związane z czynszem i opłatami pobieranymi przez SAN od najemców. W celu zachowania pomocowego charakteru formuły SAN może pobierać od najemców poza czynszem wyłącznie opłaty niezależne od właściciela (np. opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody itp.). Czynsz najmu może być przy tym ustalony przez SAN zarówno na poziomie niższym albo równym, jak i na poziomie przekraczającym czynsz, który SAN opłaca właścicielowi. Warto w tym kontekście przypomnieć, że dotychczasowe doświadczenia w realizacji modelu w krajach zachodnioeuropejskich (Belgia, Francja, Wielka Brytania) oraz na niewielką skalę w Polsce pokazują, iż mieszkania są dzierżawione przez SAN od właścicieli w cenach poniżej stawki rynkowej (ok. 20% poniżej tej stawki) z uwagi na dawaną przez SAN gwarancję opłacania czynszu, stabilnej dzierżawy oraz utrzymania mieszkania w dobrym stanie technicznym. Dzięki temu SAN może zaoferować mieszkania do wynajęcia z uwzględnieniem możliwości finansowych osób znajdujących się w trudniejszej sytuacji życiowej lub w tzw. „luce czynszowej”.

W dalszych przepisach wprowadzanych art. 1 określono obowiązki sprawozdawcze związane z wdrażaniem rozwiązań proponowanych w nowelizacji ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Obejmują one obowiązek informowania ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, w celach statystycznych, o zawarciu umowy z SAN oraz, corocznie, o efektach w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych (obejmujących dane o lokalach mieszkalnych dzierżawionych przez SAN od innych podmiotów oraz o liczbie osób używających tych lokali na zasadach najmu, czyli liczbie osób objętych wsparciem w ramach modelu pośrednictwa najmu: zarówno najemców, jak i pozostałych członków gospodarstwa domowego najemcy). Wprowadzenie obowiązków sprawozdawczych ma służyć ocenie efektywności wdrażanej formuły i przyczynić się do wdrożenia ewentualnych zmian w modelu w celu poprawy jego efektywności.

Ze względu na fakt, że SAN będą adresować swoją ofertę mieszkaniową do osób spełniających określone kryteria dochodowe i społeczne, przewidziane dla tego podmiotu wsparcie publiczne (zwolnienie podatkowe, ew. dofinansowanie realizacji zadań przez gminę) zostało uznane za rekompensatę z tytułu świadczenia usługi publicznej w rozumieniu przepisów prawa Unii Europejskiej, dotyczących pomocy publicznej z tytułu świadczenia usług w ogólnym interesie gospodarczym. Powinno to znaleźć odzwierciedlenie również w umowie o współpracy zawieranej z gminą, która powinna określać rodzaj i okres realizacji rekompensowanej tym działaniem usługi publicznej.

Proponowane przepisy, analogicznie do uregulowanych w zmienianej ustawie zasad działania towarzystw budownictwa społecznego i społecznych inicjatyw mieszkaniowych, uzupełniono o przepis, zgodnie z którym w zakresie nieuregulowanym będą stosowane odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611, z późn. zm.) oraz przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740, z późn. zm.). Warto w tym kontekście podkreślić, że projekt ustawy nie precyzuje, jakiego rodzaju umowa najmu ma być zawarta pomiędzy SAN a najemcą, chociaż z oczywistych względów wykluczona jest umowa najmu socjalnego zastrzeżonego dla samorządów gminnych. Strony umowy mogą natomiast zawrzeć umowę najmu na zasadach ogólnych lub umowę najmu instytucjonalnego (najem okazjonalny może być stosowany tylko w przypadku, gdy wynajmującym jest

osoba fizyczna). Intencją projektodawcy jest, aby w przypadku zawarcia danej umowy najmu, dalsze stosunki wynajmujący (SAN) – najemca były regulowane zasadami ww. ustaw właściwymi dla danego typu umowy najmu.

Zmianą towarzyszącą ww. propozycjom jest również rozszerzenie przedmiotu działalności towarzystw budownictwa społecznego i społecznych inicjatyw mieszkaniowych dla umożliwienia im dzierżawy lokali mieszkalnych z ich zasobu SAN w celu wynajmowania tych lokali osobom fizycznym wskazanym przez gminę na zasadach określonych w dodawanym do ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego rozdziale 3a. Rozwiązanie takie będzie mogło być stosowane wyłącznie do lokali, z którymi nie było związane zawarcie umowy partycypacji w kosztach budowy lokalu oraz umowy uczestnictwa w kosztach budowy lokali. W przypadku lokali, z którymi związane są ww. umowy, partycypant jest jednocześnie najemcą lub ma prawo wskazywania najemcy, co uniemożliwiłoby scedowanie prawa wskazywania najemcy na gminę.

Kolejną zmianą towarzyszącą ww. projektowanym regulacjom jest propozycja zmiany przepisów Rozdziału 4c „Wsparcie gmin ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa” ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego w zakresie przekazywania środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa. Zmiana ma na celu umożliwienie zasilania z jego wolnych środków Funduszu Dopłat (FD) oraz Funduszu Termomodernizacji i Remontów (FTiR). Rozwiązanie to służy zabezpieczeniu finansowania w sytuacji, gdy środki FD i FTiR okazałyby się niewystarczające do zaspokojenia potrzeb potencjalnych beneficjentów udzielanego z tych funduszy wsparcia. Zmiana ta skutkuje zmianą w ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. z 2019 r. poz. 1454), wprowadzaną przez przepis **art. 6**, oraz w ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków (Dz. U. z 2020 r. poz. 22, z późn. zm), wprowadzaną przepisem **art.9**.

Zmiany w ustawach towarzyszących działalności SAN

W **art. 2**, **art. 3** i **art. 4** wprowadzono zmiany w ustawie z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1426, z późn. zm.), ustawie z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2020 r. poz.

1406, z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (Dz. U. z 2020 r. poz. 1905, z późn. zm.), zgodnie z którymi dokonano zwolnienia od podatku przychodów z dzierżawy lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych społecznym agencjom najmu. W zakresie podatku dochodowego od osób prawnych, analogicznie do sytuacji towarzystw budownictwa społecznego i społecznych inicjatyw mieszkaniowych (a także np. spółdzielni mieszkaniowych), zwolniono ponadto SAN z podatku od dochodów uzyskanych z gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Zwolnienie osób fizycznych dzierżawiących lokale/budynki społecznym agencjom najmu ma na celu:

- 1) zachęcenie takich osób do współpracy z SAN i zmobilizowanie dodatkowego zasobu mieszkań na wynajem z rynku komercyjnego do realizacji celów społecznych;
- 2) możliwość dodatkowego obniżenia docelowego czynszu dla najemców (niższe koszty wydzierżawiającego z powodu braku obciążeń podatkowych).

Zwolnienie z podatku ma stosunkowo niewielkie znaczenie dla budżetu państwa, a może się poważnie przyczynić do popularyzacji idei SAN w Polsce i, co za tym idzie, do zwiększenia liczby dostępnych cenowo mieszkań na wynajem.

W **art. 5** zaproponowano zmianę w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zgodnie z którą dopuszczono możliwość realizowania przez gminy zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej za pośrednictwem społecznej agencji najmu. Dzięki temu możliwe będzie wykorzystanie przez samorządy formuły SAN jako skutecznego narzędzia realizacji gminnych polityk mieszkaniowych, uzupełniającego działania gminy w sferze dzierżawy lokali mieszkalnych/budynków od ich właścicieli i wynajmu ich osobom potrzebującym o niższych dochodach.

W celu osadzenia spraw promieszkaniowych, w tym działalności społecznej agencji najmu, w przepisach dotyczących działalności pożytku publicznego, w **art. 7** zaproponowano zmianę w ustawie z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, polegającą na uzupełnieniu katalogu spraw publicznych

objętych pojęciem działalności pożytku publicznego jako działalności społecznie użytecznej o działania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Z kolei w **art. 8**, wprowadzającym zmianę do ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2020 r. poz. 106, z późn. zm.), dokonano rozszerzenia zakresu zwolnienia od podatku VAT z tytułu usług w zakresie wynajmowania lub wydzierżawiania nieruchomości o charakterze mieszkalnym lub części nieruchomości, na własny rachunek, wyłącznie na cele mieszkaniowe o wydzierżawianie nieruchomości na rzecz społecznej agencji najmu. Pozostawienie obecnie obowiązującego zakresu zwolnienia z art. 43 ust. 1 pkt 36 ustawy o VAT powodowałoby, że przewidziane w projekcie niniejszej ustawy transakcje dzierżawy na rzecz SAN byłyby opodatkowane i przy braku prawa do odliczenia przez SAN podatku naliczonego należałoby spodziewać się przerzucenia ciężaru ekonomicznego podatku VAT na ostatecznego najemcę. Mogłoby to w praktyce podważyć sensowność idei społecznych agencji najmu, gdyż korzyści w postaci niższego czynszu, związane z możliwością wynegocjowania atrakcyjnej stawki od właściciela mieszkania w zamian za pewność długoletnich wpływów, zostałyby zniwelowane koniecznością zapłaty podatku VAT.

Zgodnie z **art. 10** projektu dopuszczono natomiast możliwość ubiegania się przez najemców lokali mieszkalnych wydzierżawianych przez społeczne agencje najmu od innych pomiotów o dopłaty do czynszu w ramach programu Mieszkanie na Start realizowanego w oparciu o przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu. Włączono tym samym nową formułę pośrednictwa w dostępie do mieszkań w szeroki pakiet działań wspierających zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych w Polsce, wdrażanych w ramach Narodowego Programu Mieszkaniowego. Zmiany te uzupełniono o zmiany stanowiące konsekwencję uchwalenia ustawy z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa, wprowadzającej do systemu dopłat do czynszu m.in. rozwiązania umożliwiające ubieganie się o dopłaty przez podnajemców mieszkań od gmin.

Przepis końcowy

Zgodnie z **art. 11** projektu ustawa wejdzie w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia. W odniesieniu do funkcjonowania społecznych agencji najmu ustawa nie wprowadza

konkretnych terminów na działanie gmin. Poza tym wprowadza narzędzie fakultatywne. Zainteresowane gminy mogą zatem przygotować się do wdrożenia modelu nawet w okresie po wejściu w życie ustawy.

Mając na względzie charakter proponowanej regulacji, służącej wprowadzeniu nowej formuły pośrednictwa najmu mieszkań adresowanych do osób fizycznych, nie jest możliwe podjęcie alternatywnych, w stosunku do proponowanego, środków umożliwiających osiągnięcie zamierzonego celu.

Projekt ustawy nie jest sprzeczny z ustawą z dnia 6 marca 2018 r. – Prawo przedsiębiorców (Dz. U. z 2021 r. poz. 162). Projektowana regulacja nie będzie wpływać na działalność przedsiębiorców, w tym mikroprzedsiębiorców, małych i średnich przedsiębiorców.

Projekt ustawy nie jest sprzeczny z prawem Unii Europejskiej.

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

Projekt ustawy nie zawiera norm technicznych w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. poz. 2039, z późn. zm.). W związku z powyższym nie podlega notyfikacji zgodnie z trybem przewidzianym w tych przepisach.

Stosownie do art. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248) projekt ustawy został zamieszczony w wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów. Zgodnie z art. 5 tej ustawy oraz § 52 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2016 r. poz. 1006, z późn. zm.) projekt ustawy został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji.

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

<p>Nazwa projektu Projekt ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw</p> <p>Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące Ministerstwo Rozwoju, Pracy i Technologii</p> <p>Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu Anna Kornecka – Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Rozwoju, Pracy i Technologii</p> <p>Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu: Zuzanna Lulińska – starszy specjalista w Wydziale Wspierania Mieszkalnictwa i Analiz w Departamencie Mieszkalnictwa, tel. 22 522-51-24, e-mail: zuzanna.lulinska@mrpit.gov.pl Katarzyna Szpot-Prusak – główny specjalista w Wydziale Wspierania Mieszkalnictwa i Analiz w Departamencie Mieszkalnictwa, tel. 22 522-53-31, e-mail: katarzyna.szpot-prusak@mrpit.gov.pl Artur Polak – naczelnik Wydziału Wspierania Mieszkalnictwa i Analiz w Departamencie Mieszkalnictwa, tel. 22 522-53-22, e-mail: artur.polak@mrpit.gov.pl</p>	<p>Data sporządzenia 09.03.2021</p> <p>Źródło: Inne Wnioski z realizacji Narodowego Programu Mieszkaniowego</p> <p>Nr w wykazie prac UD90</p>
---	--

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Głównym problemem jest konieczność łagodzenia skutków ograniczeń administracyjnych spowodowanych epidemią COVID-19 dla sektora mieszkaniowego. Projekt ustawy zawiera instrumenty mające na celu podtrzymanie funkcjonowania rynku najmu. Ponadto projekt rozszerza możliwości samorządów gminnych w zakresie instrumentów zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnot lokalnych.

Sektor mieszkań na wynajem rozwijał się dynamicznie w ostatnich latach dzięki wzrostowi popytu na tego typu mieszkania oraz wzrostowi stawek czynszów. W polskich warunkach mieszkania na wynajem są oferowane głównie przez osoby fizyczne nieprowadzące działalności gospodarczej, które dochody z najmu mieszkania (często np. odziedziczonego lub darowanego przez członków rodziny) traktują jako dodatkowe źródło dochodów. W ostatnich latach rynek ten ulega jednak przeobrażeniu. Z jednej strony pojawili się inwestorzy instytucjonalni, inwestujący w całe budynki wielorodzinne i wynajmujący znajdujące się w nich mieszkania, traktując je jako źródło uzyskania przychodu (rolę podmiotu inicjującego działania w tym zakresie odegrała spółka BGK Nieruchomości S.A., która następnie przekształciła się w spółkę PFR Nieruchomości S.A.), z drugiej strony pojawili się indywidualni inwestorzy wyspecjalizowani w inwestycjach mieszkaniowych, traktujący je jako alternatywę inwestycyjną, szczególnie atrakcyjną w sytuacji niskich stóp procentowych. Zyskiem z inwestycji mogą być dochody z najmu oraz wzrost wartości nabytego mieszkania. W kontekście rynku najmu warto zauważyć, że obok najmu długoterminowego (najczęściej umowy zawierane na okres roku akademickiego), pojawił się dynamicznie rosnący rynek najmu krótkoterminowego, nastawiony na obsługę rynku turystycznego. Według analiz Narodowego Banku Polskiego na największych rynkach mieszkaniowych przed epidemią COVID-19 ok. 60–70% mieszkań kupowanych było za gotówkę z domniemaną motywacją inwestycyjną. Według danych za II kwartał 2020 r. wskaźnik ten obniżył się do ok. 30%, jednak w III kwartale ponownie wzrósł do 64%.

Rynek najmu już w pierwszych tygodniach epidemii został bardzo dotknięty jej skutkami i wprowadzanymi ograniczeniami administracyjnymi w obu głównych segmentach:

- 1) zmniejszenie popytu na najem długoterminowy, ze względu na początkowe zamknięcie wyższych uczelni oraz działalności gospodarczych będących tradycyjnym miejscem zatrudnienia studentów i młodych osób wynajmujących mieszkania w większych miastach (część osób zakończyła najem i wróciła do domów rodzinnych); ponadto do spadku popytu na mieszkania na wynajem przyczynił się wyjazd części pracowników cudzoziemskich (głównie z Ukrainy); w dalszej fazie rozwoju epidemii uczelnie wyższe przeszły na system zdalny lub hybrydowy, co również ogranicza popyt na najem mieszkań;
- 2) zmniejszenie popytu na najem krótkoterminowy, ze względu na ograniczenie ruchu turystycznego spowodowane regulacjami administracyjnymi dotyczącymi walki z epidemią (np. nakaz izolacji społecznej).

W ramach walki z epidemią, rynek najmu nadal będzie napotykał na barierę popytu, spowodowaną np. przejściem części uczelni wyższych na nauczanie zdalne. Po kilku miesiącach od rozpoczęcia epidemii COVID-19 można zaobserwować spadek stawek czynszowych oraz wzrost ofert sprzedaży mieszkań dostosowanych do celów inwestycyjnych. Można domniemywać, że przynajmniej częściowo do oferty trafiają mieszkania wynajmowane

wcześniej przez osoby, które sfinansowały ich zakup z kredytów. Brak spodziewanych wpływów czynszowych oraz konieczność obsługi kredytów hipotecznych niejako wymusza podjęcie decyzji o sprzedaży tych mieszkań i tym samym wycofaniu ich z rynku mieszkań na wynajem.

W niektórych krajach zachodnioeuropejskich (Belgia, Francja, Wielka Brytania) dynamicznie rozwijają się społeczne agencje najmu (SAN), które wynajmują mieszkania na rynku komercyjnym w celu ich wynajmowania lub podnajmowania osobom fizycznym o dochodach niewystarczających do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na rynku. Jest to użyteczne narzędzie, szczególnie w sytuacji, kiedy na rynku najmu komercyjnego panuje nadpodaż mieszkań. SAN-y mogą je pozyskiwać na długi okres w zamian za dyskonto (ok. 20%) w czynszu. Dzięki temu oraz dzięki dodatkowemu wsparciu publicznemu SAN-y mogą następnie żądać od najemcy czynszu w wysokości nierynkowej, co wiąże ich działalność z realizacją publicznej polityki mieszkaniowej, w szczególności polityki gminnej nastawionej na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych osób o niskich i przeciętnych dochodach.

Model SAN był w latach 2015–2020 w Polsce popularyzowany przez fundację Habitat for Humanity, również z wykorzystaniem środków Europejskiego Funduszu Społecznego. Różne modele SAN we współpracy z samorządami gminnymi realizowano m.in. w Poznaniu i w Warszawie. Powstało kilka publikacji opisujących konkretne działania SAN, z których wynikały rekomendacje m.in. dla administracji rządowej i samorządowej. Najważniejszą rekomendacją było zdefiniowanie koncepcji SAN w polskim systemie prawnym, z określeniem sposobu działania SAN oraz roli SAN w prowadzeniu polityki mieszkaniowej gminy. Rekomendowano również zagwarantowanie publicznego wsparcia (finansowego, gwarancyjnego) na prowadzenie działań SAN oraz wprowadzenie możliwości ubiegania się przez najemców SAN o dopłaty do czynszu. W opinii ekspertów brak definicji SAN w polskim prawie stanowi podstawowe ograniczenie dotyczące ich możliwości rozwoju oraz współpracy z gminami przy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych osób o niskich i przeciętnych dochodach, w tym osób znajdujących się w szczególnie trudnej sytuacji dochodowej.

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

Projekt ustawy zawiera rozwiązania mające na celu złagodzenie negatywnych konsekwencji epidemii COVID-19 dla rynku najmu mieszkaniowego. Uzupełnia inne działania rządu ukierunkowane na rozwój sektora mieszkań komunalnych i społecznych oraz incydentalną pomoc najemcom mającym problem z regularnym opłacaniem czynszu z powodu utraty części dochodów spowodowaną pandemią.

Projektowana ustawa przewiduje uregulowanie powstawania i działalności społecznych agencji najmu (SAN) jako pośrednika łączącego rynek mieszkań komercyjnych i osoby o dochodach uniemożliwiających wynajem mieszkania na takim rynku. Rozwój tej koncepcji może być szczególnie atrakcyjny w sytuacji nadwyżki podaży na rynku mieszkań na wynajem, spowodowanej zmniejszeniem popytu m.in. ze strony studentów oraz pracowników z Ukrainy.

Zgodnie z projektem SAN specjalizują się w dzierżawieniu mieszkań na rynku, głównie od osób fizycznych. Oferując długoterminą dzierżawę z gwarancją czynszu, mogą wynegocjować obniżenie stawki czynszu. Jak wskazują doświadczenia zagraniczne (i nieliczne polskie), obniżka może wynieść ok. 20%. Zapewne w sytuacji nadpodaży mieszkań na wynajem przestrzeń do negocjacji obniżki czynszu może być większa.

Dodatkową zachętą dla właścicieli lokali do dzierżawy ich SAN i obniżania wyjściowego czynszu dzierżawy są zaproponowane w projekcie zwolnienia z podatków dochodowych. Proponuje się także, aby usługa polegająca na dzierżawie nieruchomości na rzecz społecznej agencji najmu była zwolniona z podatku VAT, co zrównuje tego typu transakcje z transakcjami najmu/dzierżawy dokonywanymi bezpośrednio na rzecz dzierżawców/najemców, które są zwolnione z podatku VAT już w obecnym stanie prawnym.

Po wydzierżawieniu od właściciela mieszkania mogą zostać wynajęte przez SAN osobom, których dochody lub sytuacja życiowa nie pozwala na wynajem mieszkania na zasadach komercyjnych. Wiąże to SAN z realizacją polityki mieszkaniowej, szczególnie w skali lokalnej, stąd zawarte w projekcie ścisłe powiązanie działalności SAN z celami mieszkaniowymi samorządów gminnych oraz umożliwienie najemcom spełniającym ustawowe kryteria dochodowe ubiegania się o dopłaty do czynszu.

Projektowana ustawa, realizując cele gospodarcze w zakresie rozwoju rynku mieszkań na wynajem, realizuje również cele społeczne, zwiększając ofertę mieszkaniową dla osób o niskich i średnich dochodach oraz umożliwiając funkcjonowanie innowacyjnych form rynku mieszkaniowego, jakimi są SAN-y – działające w formie spółek prawa handlowego, stowarzyszeń, fundacji lub spółdzielni socjalnych podmioty współpracujące z gminą, prowadzące w celu tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej działalność polegającą na dzierżawie lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych od ich właścicieli oraz wynajmowaniu tych lokali lub budynków osobom fizycznym wskazanym przez gminę. Na zasadach ogólnych SAN mogą rozszerzyć swoją działalność o usługi socjalne kierowane do najemców potrzebujących wsparcia w trudnej sytuacji życiowej lub uzyskaniu stabilności niezbędnej do rozpoczęcia samodzielnego, dorosłego życia (wychowankowie pieczy zastępczej, młode rodziny).

Funkcjonowanie SAN wiąże się więc z szeregiem korzyści społecznych, przestrzennych i finansowych. Dzięki ich działalności następuje zwiększenie dostępności mieszkań bez konieczności ponoszenia przez władze publiczne wydatków na budowę nowych obiektów (wskutek użytkowania mieszkań istniejących), co przekłada się na lepsze wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i społecznej, a także przeciwdziałania zjawisku gettoizacji poprzez

rozproszenie najemców o różnych możliwościach i różnym statusie w istniejącej zabudowie. Wskutek zawierania wieloletnich umów z właścicielami mieszkań zwiększa się ponadto bezpieczeństwo i stabilność najmu, rozszerza się tym samym oferta mieszkaniowa dla osób o niskich i średnich dochodach, dla których zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na zasadach rynkowych stanowiłoby nadmierne obciążenie.

Projekt ustawy nie przewiduje ograniczeń związanych z wysokością czynszu pobieranego przez wydzierżawiającego oraz następnie przez SAN. W wyniku konsultacji ze środowiskiem samorządowym pozostawiono tę kwestię do rozstrzygnięcia przez SAN, a tak naprawdę przez gminy, które będą w stosunku do SAN właścicielem lub zleceńdawcą. Analiza rozwiązań zagranicznych i dotychczasowych doświadczeń krajowych nie wskazuje, że jest to podejście niewłaściwe. Z opracowań dotyczących funkcjonowania społecznych agencji najmu w innych państwach wynika, że np. we Francji wysokość czynszu za m² jest corocznie określana w rozporządzeniu i jest uzależniona od typu mieszkania, jego powierzchni i lokalizacji w określonej strefie mieszkaniowej. Z kolei w Belgii wysokość czynszu jest negocjowana między instytucją działającą w formie SAN a właścicielem mieszkania, nie może jednak przekraczać progów wyznaczonych przez władze regionalne (progi te są określane według kryterium liczby pokoi; średnio poziom czynszu jest niższy o ok. 30% od rynkowego). Zatem w krajach tych obowiązują co prawda regulacje określające maksymalne stawki czynszu, jednak uwzględniają one szereg czynników i mogą podlegać modyfikacjom w czasie – nie są przy tym określone krajowymi przepisami ustawowymi.

W Polsce w dotychczasowych projektach pilotażowych przyjęto dwa różne podejścia. W przypadku Miejskiego Biura Najmu (MBN) działającego w Poznaniu w ramach struktury Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych przyjęty został model, w którym gmina oferuje maksymalnie 1200 zł za wynajęcie mieszkania, niezależnie od jego metrażu, natomiast od najemcy pobierany jest czynsz w wysokości 40% ceny najmu uzyskanej przez MBN (obecnie średnia rynkowa cena najmu mieszkania w Poznaniu wynosi ok. 1780 zł – raport Bankier.pl i Otodom.pl). Natomiast społeczna agencja najmu prowadzona w Warszawie przez Habitat for Humanity Poland ustalała stawki czynszu na bazie negocjacji z właścicielami lokali. Jako punkt wyjścia proponowane były ceny najmu o 10% niższe w stosunku do ceny rynkowej.

Warto ponadto podkreślić, że w projektowanej ustawie nie wprowadzono przepisów, które nakazywałyby pozyskiwanie mieszkań wyłącznie prywatnych. Można się jednak spodziewać, że ze względu na specyfikę rynku najmu komercyjnego w Polsce pozyskiwane lokale będą pochodzić głównie z zasobów prywatnych (indywidualnych właścicieli).

Dodatkowo projekt zawiera zmiany legislacyjne, które wynikają z przyjęcia ustawy z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa (Dz. U. z 2021 r. poz. 11) oraz wprowadza możliwość zasilenia Funduszu Dopłat (FD) oraz Funduszu Termomodernizacji i Remontów (FTiR) z wolnych środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa. Ma to posłużyć zabezpieczeniu finansowania w sytuacji, gdy środki FD i FTiR okazałyby się niewystarczające do zaspokojenia potrzeb potencjalnych beneficjentów udzielanego z tych funduszy wsparcia.

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

BELGIA – FLANDRIA

W 1997 r. rząd flamandzki przyjął Flamandzki Kodeks Mieszkaniowy – na podstawie tego aktu prawnego określono zakres zaangażowania organizacji działających w formie społecznych agencji najmu. Wyróżniono trzy obszary działania tych instytucji:

- najem mieszkań (lub ich wieloletni leasing) w sektorze prywatnych mieszkań czynszowych w celu ich podnajęcia po przystępnej cenie osobom w trudnej sytuacji mieszkaniowej i społecznej oraz renowacja wynajmowanych mieszkań (jeśli jest taka potrzeba),
- oferowanie lokatorom wsparcia i pomocy (np. w ubieganiu się o dodatek mieszkaniowy),
- aktywność na rzecz zbudowania lokalnych sieci aktorów społecznych działających w zakresie społecznych aspektów mieszkalnictwa.

Organizacje formalizujące swoją działalność jako SAN nie mogą stosować praktyk dyskryminujących klientów (ze względu na narodowość czy wyznanie). Muszą dysponować wsparciem sieci instytucji związanych ze społecznymi aspektami mieszkalnictwa. Wsparcie uwarunkowane jest ponadto: posiadaniem odpowiedniej struktury organizacyjnej (status organizacji pozarządowej *non profit*), uznaniem przez władze lokalne, posiadaniem co najmniej dwuletniego doświadczenia oraz zatrudnianiem co najmniej jednego pracownika z wykształceniem uniwersyteckim. Pozostałe wymagania dotyczą: współpracy z lokalnymi instytucjami mieszkalnictwa społecznego, pomocy społecznej oraz z władzami lokalnymi, pracy w miastach o znacznej liczbie mieszkańców (np. 100 000), wynajmowania co najmniej 30 mieszkań osobom ubogim, wynajmowania mieszkań dobrej jakości oraz współpracy z inną organizacją działającą jako społeczna agencja najmu, która nie uzyskuje wsparcia finansowego od władz regionalnych.

Następnie na mocy decyzji rządu flamandzkiego z 2004 roku działalność organizacji w zakresie społecznego pośrednictwa najmu w formie społecznych agencji najmu została objęta wsparciem finansowym (subsydia). Wskazano cel tej działalności: najem mieszkań czynszowych w sektorze prywatnym dla ich podnajęcia po przystępnej cenie i z zapewnieniem dodatkowego wsparcia prawnego-organizacyjno-socjalnego parom i osobom samotnym o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych i o niskich dochodach. Organizacje te mają zapewniać udział

podnajmujących w sprawach związanych z podnajmem oraz gwarantować ich prawa mieszkaniowe. Celem działalności społecznego pośrednictwa najmu w formie społecznych agencji najmu ma być budowanie sieci ułatwiających współpracę instytucji lokalnej polityki mieszkaniowej z instytucjami lokalnej polityki społecznej. Na mocy Flamandzkiego Kodeksu Mieszkaniowego rząd flamandzki pokrywa koszty wynagrodzenia pracowników organizacji działających w formie społecznych agencji najmu oraz część wydatków związanych z prowadzoną w tym zakresie działalnością. Instytucje rządu regionalnego sprawują także nadzór nad tymi organizacjami, m.in. w zakresie respektowania przez nie prawa mieszkaniowego (np. zachęcanie tych organizacji do zawierania umów podnajmu na okres dziewięciu lat). Na podstawie Kodeksu organizacje działające w formie społecznych agencji najmu podlegają regulacjom dotyczącym budownictwa społecznego przyjętym przez rząd flamandzki w 2007 roku i kontroli publicznych towarzystw budownictwa społecznego.

BELGIA – WALONIA

W Walonii działalność w formie SAN została uregulowana na mocy walońskiego Kodeksu Mieszkaniowego i Zrównoważonego Mieszkalnictwa z 1998 roku. Według tego dokumentu taka działalność polega na pośrednictwie między właścicielem mieszkania na wynajem a gospodarstwem domowym w trudnej sytuacji mieszkaniowej i o niskich lub średnich dochodach.

Agencja przejmuje mieszkanie w zarząd i udostępnia osobom uprawnionym lub podpisuje umowę najmu z wynajmującym, a następnie podnajmuje mieszkanie tym osobom. Agencja stoi na straży przestrzegania zasad umowy oraz jest mediatorem w przypadku konfliktu między właścicielem mieszkania a lokatorami. W zarządzie społecznych agencji najmu zasiadają przedstawiciele władz lokalnych (gminy i prowincji), instytucji pomocy społecznej, właściciele mieszkań oraz lokatorów. Szczegółowe zasady działania tych organizacji zostały uregulowane w rozporządzeniach rządu walońskiego. Według rozporządzenia z 2013 roku o zezwolenie na prowadzenie działalności (*agrément*) w formie społecznej agencji najmu mogą ubiegać się podmioty wykazujące się współpracą z Funduszem Budownictwa Mieszkaniowego Ligi Wielodzietnych Rodzin Walonii, z władzami miejskimi oraz z organizacjami pozarządowymi działającymi w zakresie mieszkalnictwa.

Zezwolenie rządowe – na wniosek Funduszu i oparte na jego opinii – jest udzielane przez ministra rządu regionalnego ds. mieszkalnictwa. Przedstawiciele Funduszu uczestniczą, z głosem doradczym, w pracach organów organizacji ubiegającej się o zezwolenie na działalność w formie społecznej agencji najmu. Oceniają aktywa tej organizacji i jej zabezpieczenie finansowe. Liczba zezwoleń jest uwarunkowana środkami finansowymi w budżecie rządu regionalnego. Organizacje, które uzyskały zezwolenia, otrzymują od władz regionalnych wsparcie finansowe za pośrednictwem Funduszu. W skład organów społecznych agencji najmu wchodzi reprezentanci władz gminnych i ośrodków pomocy społecznej, a także po dwóch reprezentantów organizacji zrzeszających właścicieli mieszkań oraz organizacji zrzeszających osoby zamieszkujące we wspólnotach mieszkaniowych oraz jeden reprezentant Walońskiej Sieci Przeciwdziałania Ubóstwu. Określono zadania społecznej agencji najmu, które powinny zostać ujęte w jej statucie. Należą do nich:

- dbałość o jak najlepszą relację pomiędzy podażą oferowanych mieszkań a potrzebami mieszkaniowymi wspólnoty lokalnej, zdiagnozowanymi w lokalnym planie mieszkaniowym,
- zawieranie umów o zarządzanie lub najem mieszkań z właścicielami w sektorze prywatnym i publicznym,
- przeznaczanie tych mieszkań na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych doświadczających ubóstwa lub o niskich dochodach,
- mediacje między właścicielem mieszkania a lokatorem.

Ważnym zadaniem agencji jest regularne świadczenie usługi reintegracji społecznej lokatorów. W rozporządzeniu szczegółowo uregulowano kwestie związane z mieszkaniem (jego lokalizacja, normy techniczne, czynsz itp.) udostępnianym przez organizację działającą w formie społecznej agencji najmu. Marża agencji nie może przekraczać 15% czynszu. Agencja może udostępniać od 5 do 10% mieszkań, którymi dysponuje, osobom o średnich dochodach (w zależności od lokalnej sytuacji mieszkaniowej). Subwencja od władz lokalnych pokrywa koszty: 1. zarządzania i personelu, 2. zaległości w czynszu i zniszczeń w mieszkaniu, 3. mniej kosztownych remontów w mieszkaniach zarządzanych lub najmowanych przez agencje, 4. promocji działalności agencji. W rozporządzeniu szczegółowo określono sposób naliczania wysokości subwencji. Dofinansowanie działalności społecznych agencji najmu w największym stopniu bazuje na środkach regionalnych (75–80% subwencji). W celu stabilizacji sytuacji mieszkaniowej podnajemcy umowa podnajmu lokalu mieszkalnego zawierana jest docelowo, po półrocznym lub rocznym okresie próbnym, na dziewięć lat [tamże]. W Regionie Walońskim tzw. sędzia pokoju może zająć pustostan w celu przekazania zarządu nad nim ośrodkowi pomocy społecznej lub organizacji działającej w formie społecznej agencji najmu. Warto podkreślić, że od 2005 roku społeczne organizacje mieszkaniowe mogą wynajmować mieszkania w sektorze prywatnym, działając tak jak społeczne agencje najmu. W 2011 roku przyznano im prawo do korzystania – w związku z tą działalnością – z tych samych subwencji w zakresie remontu mieszkań oraz obniżki czynszu.

BELGIA – REGION STOŁECZNY BRUKSELI

W Regionie Stołecznym Brukseli działalność społecznego pośrednictwa najmu w formie SAN jest regulowana na mocy rozporządzenia z 28 lutego 2008 (MB 28/03/08) oraz w ramach Kodeksu Mieszkaniowego z 2003 roku. Reformy tego dokumentu z 2013 roku dotyczyły m.in. zobowiązania organizacji działających w formie społecznych agencji najmu do

opracowania zasad przydziału mieszkań (regulaminu). Wzór tego dokumentu został przygotowany przez władze regionalne. Regulacje brukselskie zezwalają na włączenie do usług mieszkaniowych nieruchomości będących własnością organizacji działających w formie społecznych agencji najmu. W Kodeksie określono warunki udzielania zezwolenia agencjom na prowadzenie działalności społecznego pośrednictwa najmu. Zgodnie z przepisami zezwolenie jest udzielane przez władze regionalne: 1. organizacjom pozarządowym *non profit*, fundacjom oraz organizacjom międzynarodowym *non profit*, 2. organizacjom, których celem jest wspieranie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób w trudnej sytuacji społecznej i mieszkaniowej, 3. organizacjom, które działają w partnerstwie z gminami, ośrodkami pomocy społecznej (na mocy umowy część mieszkań w dyspozycji agencji może być zarezerwowana dla klientów ośrodków pomocy społecznej lub innych instytucji gminnych).

Organizacje działające w formie społecznych agencji najmu mogą współpracować z innymi instytucjami, np. związanymi z polityką mieszkaniową i lokalnym rynkiem nieruchomości. Personel agencji powinien składać się co najmniej z: osoby posiadającej kwalifikacje w zakresie zarządzania nieruchomościami, pracownika socjalnego oraz kierownika budowy (jeśli w ramach prac agencji prowadzone są remonty mieszkań). Agencja jest zobowiązana do przedkładania regionalnym władzom szeregu raportów związanych ze swoją działalnością. W radzie nadzorczej agencji powinni zasiadać przedstawiciele wszystkich instytucji publicznych z nią współpracujących (oraz, fakultatywnie, z głosem doradczym, reprezentant rządu regionalnego i przedstawiciele właścicieli mieszkań oraz lokatorów).

W Kodeksie szczegółowo uregulowano kryteria dostępności usług mieszkaniowych świadczonych przez agencje na rzecz gospodarstw domowych. Mieszkania pozyskiwane przez społeczne agencje najmu stanowią część zasobu budownictwa społecznego. W Kodeksie określono zasady, na których rząd regionalny w ramach możliwości budżetowych udziela społecznym agencjom najmu wsparcia finansowego na remont udostępnianych przez nie mieszkań oraz na pokrycie kosztów napraw w mieszkaniach i kosztów działania agencji – w tym wynagrodzenia personelu oraz zaległości w czynszu. Wprowadzono możliwość udzielenia wsparcia finansowego gospodarstwom domowym, właścicielom pustostanów – na remont tych lokali, w celu ich wynajmu agencjom.

Podobnie jak w przypadku Regionu Walońskiego, agencje mogą przejmować w zarząd pustostany. Organizacje działające w formie społecznych agencji najmu znacznie częściej (60% mieszkań) wynajmują mieszkania od prywatnych właścicieli w celu ich podjęcia osobom o niskich dochodach niż przejmują te mieszkania w zarząd (40% mieszkań). Dochody lokatorów kontrolowane są co roku. W regionie tym organizacje działające w formie społecznych agencji najmu mogą prowadzić działalność na terenie całego regionu (w Walonii i Flandrii – jedynie na wyznaczonym terenie określonej gminy lub związku międzygminnego). W odróżnieniu od rozwiązań przyjętych w Walonii i we Flandrii, w Regionie Stołecznym Brukseli organizacje działające w formie społecznych agencji najmu nie podlegają kontroli żadnej „pośredniej” instytucji, poza rządem regionalnym.

FRANCJA

Na podstawie ustawy o prawie do mieszkania oraz ustawy o zwalczaniu wykluczenia społecznego, projekty organizacji pozarządowych, dotyczące wykorzystania prywatnego rynku najmu do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych ludności w trudnej sytuacji społecznej i mieszkaniowej, zostały objęte wsparciem finansowym i prawnym ze strony departamentu i państwa.

Przepisy o randze ustawowej ustanowione w 2009 r. określiły obszary działalności organizacji pozarządowych w zakresie zaspokajania społecznych potrzeb mieszkaniowych ludności. Są to: (1) pośrednictwo między właścicielem mieszkania i najemcą (i/lub podnajmującym), (2) zarządzanie nieruchomościami oraz (3) praca socjalna z najemcami i/lub podnajmującymi. Pełnienie tych funkcji możliwe jest po uzyskaniu zezwolenia z prefektury, oddzielnie do każdego z powyższych obszarów działań. Zezwolenie jest przyznawane na pięć lat, po tym okresie jest odnawialne. Warunkiem jego uzyskania jest wykazanie się kompetencjami we wskazanym zakresie. Dodatkowo, w przypadku działań związanych z zarządzaniem nieruchomościami, organizacja powinna posiadać odpowiednie uprawnienia przyznawane przez prefekta na okres dziesięciu lat.

Organizacje pozarządowe działające w obszarze mieszkalnictwa i integracji społecznej mogą wynajmować mieszkania w zasobie prywatnym i publicznym w celu ich podjęcia gospodarstwom domowym w trudnej sytuacji mieszkaniowej i społecznej. Działalność organizacji pozarządowych w tym zakresie określana jest jako pomoc na rzecz rozwoju zasobu mieszkań przejściowych. Celem tego typu działalności organizacji pozarządowych jest poprawa relacji między wynajmującym i najemcą mieszkania w sektorze prywatnym oraz publicznym poprzez pośrednictwo trzeciej strony. Zadaniem organizacji pozarządowych jest dążenie do stopniowego przejścia lokatora od statusu podnajmującego do statusu najemcy. Formalnie podstawą władania mieszkaniem przez lokatora jest umowa podnajmu zawierana na czas określony. Z czasem, umowa ta ewoluje albo w klasyczną umowę najmu, albo wygasa – lokator jest kierowany do innej formy zakwaterowania lub innego mieszkania. Działalność ta jest podejmowana nie tylko przez organizacje pozarządowe nie nastawione na zysk, ale także przez Gminne Centra Pomocy Społecznej czy instytucje działające w ramach partnerstw np. w formule unii ekonomii społecznej. Środki finansowe na ten cel mogą być pozyskiwane z departamentalnych Funduszy na rzecz solidarności mieszkaniowej (FSL).

We francuskim systemie mieszkaniowym można wyróżnić trzy rodzaje inicjatyw związanych ze społecznym pośrednictwem najmu: (1) program samorządowy *Louez solidaire*, (2) program rządowy *Solibail* oraz (3) instytucje Społecznych Agencji Nieruchomości (AIVS) i zbliżone instytucje tworzone przez sieci organizacji pozarządowych. Warto podkreślić, że działania na rzecz wykorzystania rynku prywatnych mieszkań na wynajem do zaspokajania potrzeb

mieszkaniowych ludności o niskich dochodach wpisują się w kanon wartości promowanych w ramach francuskiej polityki mieszkaniowej. Są one postrzegane jako innowacja społeczna, wzmacniająca spójność społeczną poprzez działania oparte na solidarności społecznej. Znajduje to odzwierciedlenie we francuskich nazwach programów społecznego pośrednictwa najmu oraz w akcjach promocyjnych tego instrumentu polityki mieszkaniowej.

4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Gminy	2477	MSWiA	Możliwość rozszerzenia instrumentów realizacji lokalnej polityki mieszkaniowej o współpracę z SAN-ami, stanowiącymi alternatywę dla kosztownego i czasochłonnego budownictwa komunalnego.
Spoleczne agencje najmu	Szacuje się, że do 2030 r. zostanie utworzonych ok. 45 SAN-ów, które będą na koniec tego okresu dysponować zasobem ok. 2 tys. mieszkań.	Prognozy własne Ministerstwa Rozwoju, Pracy i Technologii	<ol style="list-style-type: none"> 1) Upowszechnienie działalności podmiotów w formule SAN 2) Współpraca z gminami w zakresie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa 3) Możliwość skorzystania ze zwolnień podatkowych w związku z działalnością wspierającą zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych.
Osoby fizyczne, rodziny ubiegające się o zawarcie umowy najmu z SAN, spełniające określone w kryteriach sparametryzowanych przez gminy preferencje m.in. dla osób o niskich dochodach, rodzin z dziećmi, osób starszych, niepełnosprawnych	Docelowo ok. 2000 gospodarstw domowych do 2030 r.	Prognozy własne Ministerstwa Rozwoju, Pracy i Technologii	<ol style="list-style-type: none"> 1) Możliwość ubiegania się o najem mieszkań o czynszach poniżej rynkowych 2) Możliwość otrzymywania dopłat do czynszu (wysokość dopłat uzależniona od liczby wychowywanych dzieci oraz powierzchni mieszkania)
Podmioty wydierżawiające mieszkania (osoby fizyczne, podmioty instytucjonalne, w tym towarzystwa budownictwa społecznego i społeczne inicjatywy mieszkaniowe)	Brak danych dotyczących liczby tych podmiotów. Według analiz opartych na danych Eurostat na koniec 2019 r. na prywatnym rynku najmu oferowano ok. 622 tys. mieszkań. towarzystwa budownictwa społecznego – 243	Eurostat Dane Ministerstwa Rozwoju, Pracy i Technologii	<ol style="list-style-type: none"> 1) Możliwość stabilnego wydierżawienia mieszkania SAN 2) Możliwość uzyskania zwolnienia z podatku dochodowego od najmu i dzierżawy

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

Projekt ustawy w dniu 26 maja 2020 r. został przekazany do konsultacji publicznym podmiotom funkcjonującym na rynku budownictwa mieszkaniowego, samorządom i organizacjom społecznym z terminem 21 dni na zgłaszanie uwag. Projekt został przesłany do następujących organizacji:

1. Bank Gospodarstwa Krajowego
2. Centrum Analiz Klubu Jagiellońskiego
3. Federacja Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości
4. Fundacja Blisko
5. Fundacja Centrum Partnerstwa Publiczno-Prywatnego
6. Fundacja Habitat for Humanity Polska
7. Fundacja im. Stefana Batorego
8. Fundacja Republikańska
9. Instytut Gospodarki Nieruchomościami
10. Instytut Jagielloński
11. Instytut Rozwoju Miast i Regionów
12. Instytut Sobieskiego
13. Instytut Spraw Publicznych
14. Izba Architektów Rzeczypospolitej Polskiej
15. Izba Projektowania Budowlanego
16. Komitet Architektury i Urbanistyki Polskiej Akademii Nauk
17. Konfederacja Budownictwa i Nieruchomości
18. Kongres Ruchów Miejskich
19. Krajowa Izba Gospodarcza, Komitet ds. Nieruchomości
20. Krajowa Izba Gospodarki Nieruchomościami
21. Krajowa Organizacja Rzeczoznawców Majątkowych
22. Krajowa Spółdzielcza Kasa Oszczędnościowo-Kredytowa
23. Krajowe Stowarzyszenie Profesjonalistów Rynku Nieruchomości
24. Krajowy Zasób Nieruchomości
25. Ogólnopolska Izba Gospodarki Nieruchomościami
26. Ogólnopolskie Stowarzyszenie Firm Budowlano-Wykończeniowych
27. Ogólnopolskie Stowarzyszenie Licencjonowanych Zarządców Nieruchomości „Ekspert”
28. PFR Nieruchomości S.A.
29. Polska Federacja Organizacji Zarządców, Administratorów i Właścicieli Nieruchomości
30. Polska Federacja Rynku Nieruchomości
31. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
32. Polska Izba Budownictwa
33. Polska Izba Gospodarcza Towarzystw Budownictwa Społecznego
34. Polska Izba Inżynierów Budownictwa
35. Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych
36. Polska Izba Rzeczoznawstwa Majątkowego
37. Polska Unia Właścicieli Nieruchomości
38. Polski Fundusz Rozwoju S.A.
39. Polski Związek Firm Deweloperskich
40. Polski Związek Inżynierów i Techników Budownictwa
41. Polski Związek Pracodawców Budownictwa
42. Polskie Stowarzyszenie Budownictwa Ekologicznego
43. Powszechnie Towarzystwo Ekspertów i Doradców Rynku Nieruchomości
44. Polskie Towarzystwo Mieszkaniowe
45. Polskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych
46. Pracownia Badań i Innowacji Społecznych „Stocznia”
47. Stowarzyszenie Budowniczych Domów i Mieszkań
48. Stowarzyszenie Ekspertów Rynku Nieruchomości
49. Stowarzyszenie Forum Rewitalizacji
50. Stowarzyszenie Nowoczesne Budynki
51. Stowarzyszenia Profesjonalistów Rynku Nieruchomości Polski Centralnej
52. Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych „POLONIA”
53. Stowarzyszenie Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej
54. Stowarzyszenie Właścicieli Nieruchomości na Wynajem „Mieszkanicznik”
55. Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy
56. Unia Metropolii Polskich
57. Unia Miasteczek Polskich

58. Unia Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce
59. Związek Banków Polskich
60. Związek Gmin Wiejskich Rzeczypospolitej Polskiej
61. Związek Miast Polskich
62. Związek Powiatów Polskich
63. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych Rzeczypospolitej Polskiej
64. Związek Zawodowy Budowlani

W toku konsultacji 10 podmiotów (tj. Fundacja Habitat for Humanity Poland, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Polska Izba Budownictwa, Fundacja Blisko, Polskie Okna i Drzwi, Polski Związek Firm Deweloperskich, Unia Metropolii Polskich, Polski Związek Producentów Kruszyw, Stowarzyszenie Budowniczych Domów i Mieszkań oraz Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy) zgłosiło uwagi do projektu. Zgłoszone uwagi dotyczyły w szczególności następujących kwestii:

- szczegółowych reguł zawierania umów pomiędzy podmiotami zaangażowanymi w funkcjonowanie społecznych agencji najmu: gminy, właścicieli mieszkań, najemców mieszkań oraz samej społecznej agencji najmu (okres obowiązywania, możliwe przyczyny wypowiedzenia, okres wypowiedzenia, zobowiązanie do przeprowadzenia remontu i jego rozliczenia itp.),
- określenia obowiązków gminy względem właścicieli mieszkań w przypadku, gdy lokator zalega z opłacaniem czynszu,
- katalogu kryteriów określających, kto może ubiegać się o najem lokali od społecznej agencji najmu,
- podziału kompetencji w zakresie rekrutowania najemców pomiędzy gminą a SAN,
- projektowanej „ulgi na zasiedlenie”,
- problematyki związanej z podatkiem VAT od usługi polegającej na pozyskiwaniu mieszkań z rynku i wynajmowaniu go lokatorom,
- zasad ubiegania się o dopłaty do czynszu przez klientów społecznych agencji najmu,
- prowadzenia działań informacyjnych w gminach.

W wyniku zgłoszonych uwag w projekcie dokonano w szczególności następujących zmian:

- zmiany formuły wynajem-podnajem na dzierżawę-wynajem,
- rezygnacji z określenia na poziomie projektowanej ustawy katalogu przesłanek do wypowiedzenia umowy,
- zmiany okresów, na jakie zawierane są poszczególne umowy, określenia lub zmiany okresów wypowiedzenia umów,
- umożliwienia gminie określenia własnych kryteriów pierwszeństwa naboru lokatorów,
- rezygnacji z „ulgi na zasiedlenie”, wprowadzenia zwolnienia z podatku dochodowego za przychody z tytułu dzierżawy lokalu społecznej agencji najmu, wprowadzenia zwolnienia z VAT na wskazane ustawowo usługi na rzecz społecznych agencji najmu,
- dostosowania przepisów stanowiących zmianę w ustawie o dopłatach do czynszu do modelu dzierżawy/wynajmu.

Zgodnie z wymogami wynikającymi z Regulaminu pracy Rady Ministrów projekt został opublikowany w Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji, w zakładce *Rządowy Proces Legislacyjny*.

Projekt został również przekazany do zaopiniowania przez Komisję Wspólną Rządu i Samorządu Terytorialnego. Komisja upoważniła Zespół ds. Infrastruktury, Rozwoju Lokalnego, Polityki Regionalnej oraz Środowiska KWRiST do wydania opinii wiążącej w sprawie omawianego projektu ustawy. W dniu 21 sierpnia 2020 r. projekt został pozytywnie zaopiniowany przez ww. Zespół. Ponadto, w wyniku dyskusji na Zespole, odbyło się dodatkowe spotkanie robocze projektodawcy z przedstawicielami samorządów gminnych, na którym ustalono dodatkowe zmiany w projekcie wychodzące naprzeciw oczekiwaniom gmin, w tym:

- przeniesienie przepisu dotyczącego przejęcia przez gminy nieuregulowanych zobowiązań czynszowych najemcy z treści ustawy do umowy zawieranej przez gminę z SAN,
- zniesienie ograniczeń w wysokości czynszu pobieranego przez SAN,
- ułatwienie funkcjonowania SAN w ramach już istniejących spółek gminnych zajmujących się sprawami mieszkaniowymi.

6. Wpływ na sektor finansów publicznych

(ceny stałe z 2020 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 (wyłączone utracone dochody z tytułu zwolnień podatkowych)	-	-0,1	-0,2	-0,4	-0,8	-1,1	-1,5	-1,9	-2,3	-2,7	-3,1	-14,1

dla osób wdzierzawiających mieszkania SAN)																																		
budżet państwa	-	-0,1	-0,2	-0,4	-0,8	-1,1	-1,5	-1,9	-2,3	-2,7	-3,1	-14,1																						
JST	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																						
pozostałe jednostki (oddzielnie)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																						
Wydatki ogółem	-	0,2	0,5	1,3	2,3	3,4	4,5	5,6	6,8	7,9	9,0	41,5																						
budżet państwa (wyłącznie dopłaty do czynszu w SAN)	-	0,2	0,5	1,3	2,3	3,4	4,5	5,6	6,8	7,9	9,0	41,5																						
JST	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																						
pozostałe jednostki	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																						
Saldo ogółem	-	-0,3	-0,7	-1,7	-3,1	-4,5	-6	-7,5	-9,1	-10,6	-12,1	-55,6																						
budżet państwa (utracone dochody podatkowe, dopłaty do czynszu w SAN)	-	-0,3	-0,7	-1,7	-3,1	-4,5	-6	-7,5	-9,1	-10,6	-12,1	-55,6																						
JST	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																						
pozostałe jednostki (oddzielnie)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																						
Źródła finansowania	<p>W przypadku dopłat do czynszu dla najemców SAN: Fundusz Dopłat ulokowany w Banku Gospodarstwa Krajowego, w ramach środków przeznaczonych na realizację programu dopłat do czynszu (Mieszkanie na Start), określonych w rozdziale 6 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2020 r. poz. 551, z późn. zm.). Dodatkowe wydatki na realizację dopłat do czynszu nie wpłyną zatem na wysokość limitów przewidzianych na dofinansowanie Funduszu Dopłat w ustawie stanowiącej podstawę prawną realizacji programu Mieszkanie na Start.</p> <p>Wydatki na dopłaty do czynszu udzielane w ramach programu Mieszkanie na Start będą ujęte w ramach dotychczasowych limitów środków dla części 18 – Budownictwo, planowanie i zagospodarowanie przestrzenne oraz mieszkalnictwo, poprzez oszczędności w innych programach.</p>																																	
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	<p><u>Dopłaty do czynszu:</u></p> <p>W przypadku dopłat do czynszu dla najemców SAN założono, że:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) w pierwszym roku obowiązywania ustawy powstaną 2 SAN-y, w drugim roku – 3 SAN-y, a w kolejnych latach 5 SAN-ów rocznie (w sumie 45 SAN-ów na koniec 2030 r.), 2) każdy SAN w pierwszym roku swojego istnienia będzie wynajmował 20 mieszkań, w drugim roku 30 mieszkań, a od trzeciego roku po 50 mieszkań (w sumie 2 tys. mieszkań na koniec 2030 r.), 3) każdy najemca (gospodarstwo domowe najemcy) SAN otrzyma dopłatę do czynszu na przeciętnym poziomie 375 zł/miesięcznie. <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> <th>2029</th> <th>2030</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Liczba mieszkań w SAN (szt.)</td> <td>40</td> <td>120</td> <td>290</td> <td>500</td> <td>750</td> <td>1 000</td> <td>1 250</td> <td>1 500</td> <td>1 750</td> <td>2 000</td> </tr> </tbody> </table> <p><u>Zwolnienia podatkowe:</u></p> <p>Proponowane w projekcie zwolnienia podatkowe w podatku VAT nie powodują skutków dla budżetu państwa w postaci wydatków z budżetu. Aktualnie z VAT zwolnione są wszystkie podmioty dzierżawiące lub wynajmujące lokale mieszkalne dla celów mieszkaniowych. W przypadku gdy podmioty te wdzierzawią mieszkania SAN, podatek VAT nadal nie będzie płacony, więc rozwiązanie jest neutralne dla budżetu państwa.</p>													2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Liczba mieszkań w SAN (szt.)	40	120	290	500	750	1 000	1 250	1 500	1 750	2 000
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030																								
Liczba mieszkań w SAN (szt.)	40	120	290	500	750	1 000	1 250	1 500	1 750	2 000																								

		<p>W przypadku zwolnień w podatkach dochodowych założono, że przy zakładanej liczbie mieszkań w SAN przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania wynosi 50 m², przeciętna miesięczna stawka czynszu wynosi 30 zł/m², zaś podatnicy rozliczają się w formie ryczałtu od przychodów w wysokości 8,5%. Powyższe założenie zostało oparte na specyfice polskiego rynku najmu komercyjnego, który jest zdominowany przez osoby fizyczne wynajmujące najczęściej pojedyncze mieszkania. Dochód z tego najmu jest traktowany jako forma dodatkowego zarobku obok wykonywanej pracy zarobkowej. Ze względu na występujące możliwości skorzystania z różnych form opodatkowania dochodów z tego najmu, dominującą formą jest skorzystanie z ryczałtu od przychodów w wysokości 8,5%. Ustawa nie wyklucza również wynajmowania przez SAN-y mieszkań dzierżawionych od osób prawnych, jednak w praktyce taka forma najmu w Polsce jest jeszcze bardzo rzadko spotykana, a ponadto przedsiębiorstwa takie, traktując najem mieszkań jaką swoją podstawową formę działalności, wolą wynajmować mieszkania na własny rachunek.</p>						
7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe								
Skutki								
Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1	2	3	5	10	Łącznie (0–10)
W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z 2020 r.)	duże przedsiębiorstwa	-	-	-	-	-	-	-
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	-	-	-	-	-	-	-
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	-	0,3	0,7	1,7	4,5	12,1	55,6
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa	Nie ma wpływu.						
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	Nie ma wpływu.						
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	Możliwość uzyskania dopłat do czynszu w przypadku wynajmowania mieszkań od SAN-ów. Zakłada się ponadto, że z uwagi na specyfikę polskiego rynku najmu mieszkania będą dzierżawione SAN-om niemal wyłącznie przez osoby fizyczne.						
	Seniorzy i osoby niepełnosprawne	Ustawa przewiduje, że nabór do mieszkań wynajmowanych przez SAN-y będzie się odbywał, co do zasady, na podstawie katalogu określonego w ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania. Wśród kryteriów do wyboru określających pierwszeństwo najmu dla danej kategorii osób znajdują się m.in. osoby w wieku pow. 65 lat oraz osoby niepełnosprawne.						
Niemierzalne	-	-						
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	-							
8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu								
<input checked="" 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"/> zwiększenie liczby dokumentów
<input type="checkbox"/> skrócenie czasu na załatwienie sprawy	<input type="checkbox"/> inne: ...	<input type="checkbox"/> zwiększenie liczby procedur
Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektroniczności.		<input type="checkbox"/> wydłużenie czasu na załatwienie sprawy
		<input type="checkbox"/> inne:
		<input type="checkbox"/> tak
		<input type="checkbox"/> nie
		<input checked="" type="checkbox"/> nie dotyczy
Komentarz: -		
9. Wpływ na rynek pracy		
Możliwy jest pozytywny wpływ na rynek pracy. Większa dostępność mieszkań na wynajem może bowiem przyczynić się do zwiększenia mobilności na rynku pracy.		
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	<p>Sytuacja i rozwój regionalny</p> <p>Zwiększenie przez gminy możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych społeczności lokalnych.</p> <p>Demografia</p> <p>Właściwe warunki mieszkaniowe są jednym z podstawowych czynników podejmowania przez rodziny decyzji prokreacyjnych. Ustawa zawiera dodatkowe rozwiązania prodemograficzne, takie jak preferowanie rodzin z dziećmi przy dostępie do mieszkań SAN.</p>	
11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego		
Ustawa wejdzie w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia. Przewiduje się, że będzie to I/II kwartał 2021 r.		
12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?		
<p>Przedstawiany projekt realizuje Narodowy Program Mieszkaniowy, w ramach którego określono m.in. następujące cele:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Zwiększenie dostępu do mieszkań dla osób o dochodach uniemożliwiających obecnie nabycie lub wynajęcie mieszkania na zasadach komercyjnych. Docelowo do roku 2030 liczba mieszkań przypadająca na 1 tys. mieszkańców powinna osiągnąć wysokość mieszczącą się w aktualnej średniej Unii Europejskiej. Oznacza to wzrost tego wskaźnika z obecnego poziomu 363 do 435 mieszkań na 1000 osób. 2) Zwiększenie możliwości zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkaniowych osób zagrożonych wykluczeniem społecznym ze względu na niskie dochody lub szczególnie trudną sytuację życiową. Docelowo do roku 2030 samorządy gminne powinny dysponować możliwościami zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wszystkich gospodarstw domowych oczekujących aktualnie na najem mieszkania od gminy. Według stanu na koniec 2014 r. na najem mieszkania gminnego oczekiwało 165,2 tys. gospodarstw domowych. <p>Efekty działań podejmowanych w ramach Narodowego Programu Mieszkaniowego są corocznie prezentowane przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w Sprawozdaniu, które jest przedstawiane Radzie Ministrów do końca I kwartału roku następującego po roku sprawozdawczym.</p> <p>W ramach sprawozdania będą podawane informacje dotyczące opisu funkcjonowania społecznych agencji najmu oraz dane statystyczne przekazywane przez gminy, zgodne z katalogiem wprowadzonym w art. 22h zmienianej ustawy (liczba i powierzchnia lokali/budynków dzierżawionych przez SAN, liczba najemców zamieszkujących w zasobach SAN).</p>		
13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)		
-		

Raport z konsultacji publicznych i opiniowania projektu ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw (UD90)

1. Informacje ogólne

Projektowana ustawa ma wprowadzić do obrotu prawnego model pośrednictwa w najmie mieszkań pomiędzy prywatnymi właścicielami a osobami fizycznymi spełniającymi określone kryteria społeczne i ekonomiczne w formule społecznej agencji najmu (dalej: „SAN”), ułatwiającej zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych przez osoby o średnich i niższych dochodach. SAN będą podmiotami, które pośredniczą pomiędzy właścicielami mieszkań na wynajem i osobami zainteresowanymi najmem potrzebującymi wsparcia w zaspokojeniu swoich potrzeb mieszkaniowych.

Celem projektowanej ustawy jest:

- rozwój rynku mieszkań na wynajem,
- zwiększenie oferty mieszkaniowej dla osób o średnich i niższych dochodach,
- rozszerzenie narzędzi polityki mieszkaniowej gminy stanowiące alternatywę dla budownictwa komunalnego i pozwalające na zmniejszenie kolejki osób oczekujących na najem mieszkania gminnego.

Najistotniejsze rozwiązania w zakresie społecznych agencji najmu zawarte w projekcie ustawy obejmują:

- wprowadzenie legalnej definicji SAN oraz określenie formy działania podmiotów, które mogą być SAN,
- zasady zawierania i wypowiedzenia umów między podmiotami zaangażowanymi w system działania SAN: gminą, SAN, dzierżawcą lokalu mieszkalnego i najemcą lokalu mieszkalnego,
- zakres uchwały uchwalanej przez gminę, w której określa się m.in. kryteria uprawniające najemców do zawierania umów z SAN,
- zasady sprawozdawczości gmin wobec ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

Dodatkowo, projekt ustawy przewiduje zmiany w ustawach określających przepisy dotyczące podatku dochodowego oraz podatku VAT. Zmiany te mają umożliwić stworzenie dodatkowej zachęty dla właścicieli lokali do dzierżawienia ich SAN i obniżania wyjściowego czynszu dzierżawy. W związku z uwagą zgłoszoną przez Ministerstwo Finansów w ramach uzgodnień międzyresortowych proponuje się aby usługa polegająca na dzierżawie nieruchomości na rzecz społecznej agencji najmu była zwolniona z podatku VAT, co zrównuje tego typu transakcje z transakcjami najmu/dzierżawy dokonywanymi bezpośrednio na rzecz dzierżawców/najemców, które są zwolnione z podatku VAT już w obecnym stanie prawnym.

Projektowana ustawa przewiduje ponadto zmiany w innych ustawach wspierające realizację ww. celów. Obejmują one:

- zmianę ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 611) poprzez wskazanie, że zadanie

gminy polegające na tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, może być realizowane za pośrednictwem SAN,

- zmianę ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. *o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie* (Dz. U. z 2020 r. poz. 1057) polegającej na rozszerzeniu katalogu zadań publicznych o tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej,
- zmianę ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. *o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania* (Dz. U. z 2020 r. poz. 551), co umożliwi włączenie najemców SAN w krąg uprawnionych do korzystania z dopłat do czynszów w ramach programu „Mieszkanie na start”.

2. Przebieg konsultacji publicznych i opiniowania

Konsultacje publiczne i opiniowanie odbyły się w dniach 26 maja 2020 r. – 16 czerwca 2020 r. (w przypadku związków zawodowych, organizacji pracodawców i Rady Dialogu Społecznego w dniach 26 maja 2020 r. – 26 czerwca 2020 r.).

W ramach tego etapu prac legislacyjnych projekt przekazano następującym podmiotom:

1. Bank Gospodarstwa Krajowego
2. Centrum Analiz Klubu Jagiellońskiego
3. Federacja Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości
4. Fundacja Blisko
5. Fundacja Centrum Partnerstwa Publiczno-Prywatnego
6. Fundacja Habitat for Humanity Polska
7. Fundacja im. Stefana Batorego
8. Fundacja Republikańska
9. Instytut Gospodarki Nieruchomościami
10. Instytut Jagielloński
11. Instytut Rozwoju Miast i Regionów
12. Instytut Sobieskiego
13. Instytut Spraw Publicznych
14. Izba Architektów Rzeczypospolitej Polskiej
15. Izba Projektowania Budowlanego
16. Komitet Architektury i Urbanistyki Polskiej Akademii Nauk
17. Konfederacja Budownictwa i Nieruchomości
18. Kongres Ruchów Miejskich
19. Krajowa Izba Gospodarcza, Komitet ds. Nieruchomości
20. Krajowa Izba Gospodarki Nieruchomościami
21. Krajowa Organizacja Rzecznawców Majątkowych
22. Krajowa Spółdzielcza Kasa Oszczędnościowo-Kredytowa
23. Krajowe Stowarzyszenie Profesjonalistów Rynku Nieruchomości
24. Krajowy Zasób Nieruchomości
25. Ogólnopolska Izba Gospodarki Nieruchomościami
26. Ogólnopolskie Stowarzyszenie Firm Budowlano-Wykończeniowych
27. Ogólnopolskie Stowarzyszenie Licencjonowanych Zarządców Nieruchomości „Ekspert”
28. PFR Nieruchomości S.A.
29. Polska Federacja Organizacji Zarządców, Administratorów i Właścicieli Nieruchomości
30. Polska Federacja Rynku Nieruchomości
31. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych
32. Polska Izba Budownictwa
33. Polska Izba Gospodarcza Towarzystw Budownictwa Społecznego

34. Polska Izba Inżynierów Budownictwa
35. Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych
36. Polska Izba Rzeczoznawstwa Majątkowego
37. Polska Unia Właścicieli Nieruchomości
38. Polski Fundusz Rozwoju S.A.
39. Polski Związek Firm Deweloperskich
40. Polski Związek Inżynierów i Techników Budownictwa
41. Polski Związek Pracodawców Budownictwa
42. Polskie Stowarzyszenie Budownictwa Ekologicznego
43. Powszechne Towarzystwo Ekspertów i Doradców Rynku Nieruchomości
44. Polskie Towarzystwo Mieszkaniowe
45. Polskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych
46. Pracownia Badań i Innowacji Społecznych „Stocznia”
47. Stowarzyszenie Budowniczych Domów i Mieszkań
48. Stowarzyszenie Ekspertów Rynku Nieruchomości
49. Stowarzyszenie Forum Rewitalizacji
50. Stowarzyszenie Nowoczesne Budynki
51. Stowarzyszenia Profesjonalistów Rynku Nieruchomości Polski Centralnej
52. Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych „POLONIA”
53. Stowarzyszenie Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej
54. Stowarzyszenie Właścicieli Nieruchomości na Wynajem „Mieszkanicznik”
55. Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy
56. Unia Metropolii Polskich
57. Unia Miasteczek Polskich
58. Unia Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce
59. Związek Banków Polskich
60. Związek Gmin Wiejskich Rzeczypospolitej Polskiej
61. Związek Miast Polskich
62. Związek Powiatów Polskich
63. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych Rzeczypospolitej Polskiej
64. Związek Zawodowy Budowlani

3. Omówienie wyników konsultacji publicznych

W ramach konsultacji publicznych informację zwrotną otrzymano od następujących podmiotów:

Fundacja Habitat for Humanity Poland, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Polska Izba Budownictwa, Fundacja Blisko, Stowarzyszenie Interwencji Prawnej, Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy, Polski Związek Firm Deweloperskich, Unia Metropolii Polskich, Związek Powiatów Polskich, Stowarzyszenie Budowniczych Domów i Mieszkań, Polskie Okna i Drzwi – Związek Producentów, Dostawców i Dystrybutorów, Polski Związek Producentów Kruszyw.

Zgłoszone uwagi dotyczyły w szczególności następujących obszarów:

- założeń „ulgi na zasiedlenie”,
- rodzaju umowy najmu zawieranej przez najemcę,
- udziału gminy w pokrywaniu zobowiązań czynszowych, w przypadku, gdy nie są one regulowane przez lokatora,
- prowadzenia postępowania konkursowego i zastosowania przepisów ustawy o działalności pożytku publicznego i wolontariacie,
- obowiązywania umów – warunków wypowiedzenia i czasu na jaki zawiera się umowy,

- kryteriów uprawniających do zawarcia umowy najmu z SAN,
- obciążenia usługi najmu/dzierżawy podatkiem VAT,
- określenia maksymalnej wysokości czynszu pobieranej przez SAN,
- sprawozdawczości.

W wyniku zgłoszonych uwag w projekcie dokonano w szczególności następujących zmian:

- zrezygnowano z „ulgi na zasiedlenie”,
- pozostawienie kwestii zaangażowania gminy w regulowanie zobowiązań do rozstrzygnięcia w umowie współpracy między gminą a SAN,
- zrezygnowano ze wskazywania przyczyn uprawniających do wypowiedzenia umowy oraz odniesiono czas trwania umów do okresu obowiązywania umowy współpracy między gminą a SAN,
- umożliwienie gminie uzupełnienia katalogu kryteriów uprawniających do zawierania umów z SAN o własne kryteria,
- uzupełnienie projektu o zwolnienie z podatku VAT,
- umożliwienie ustalania maksymalnej stawki czynszu przez SAN,
- doprecyzowanie przepisów o sprawozdawczości.

Szczegółowy wykaz uwag zgłoszonych w ramach konsultacji publicznych wraz ze stanowiskiem Ministerstwa Rozwoju, Pracy i Technologii zawiera załącznik do niniejszego raportu.

4. Przedstawienie wyników zasięgnięcia opinii, dokonania konsultacji albo uzgodnienia projektu z właściwymi organami i instytucjami Unii Europejskiej, w tym Europejskim Bankiem Centralnym

Projekt ustawy 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. Urz. UE L 189 z 3.07.1998 r., s. 42; Dz. Urz. UE Polskie wydanie specjalne, rozdz. 1, t. 1, str. 446).

5. 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

Żaden podmiot nie zgłosił zainteresowania pracami nad projektem ustawy w trybie przepisów o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa.

Uwagi do projektu ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw
(projekt z dnia 20 maja 2020 r.)
OPINIOWANIE

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna / Str. uzasadnienia / Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MR/MRPIT
Uwagi ogólne				
1.	GUS	uwaga ogólna	[...] pragnę przekazać do rozważenia propozycję zawarcia w ww. projekcie przepisu określającego prowadzenie ewidencji/wykazu społecznych agencji najmu, które mogą w przyszłości służyć do prowadzenia monitoringu tego zjawiska w skali całego kraju.	<p><u>Komentarz do uwagi:</u></p> <p>Projekt ustawy przewiduje obowiązek sprawozdawczy dla gmin wobec ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, co zgodnie z uzasadnieniem ma posłużyć do oceny skali zjawiska i jego rozwoju. Projektodawca nie widzi potrzeby uzupełnienia przepisów w proponowanym zakresie.</p>
2.	OPZZ	uwaga ogólna	Ustawodawca chce wprowadzić instrument wykorzystujący prywatne zasoby mieszkaniowe na potrzeby osób o niższych dochodach ponieważ spodziewa się nadpodaży mieszkań na wynajem w najbliższym czasie. Obecnie jednak wzrost liczby oddawanych do użytku mieszkań nie poprawia w znaczący sposób dostępności mieszkań dla osób o dochodach zbyt niskich, by nabyć lub wynająć mieszkanie na zasadach rynkowych, a jednocześnie zbyt wysokich, aby móc ubiegać się o najem mieszkania komunalnego. W mieszkania na wynajem inwestują bowiem w praktyce podmioty gospodarcze celem osiągnięcia zysku z najmu na założonym poziomie bądź osoby fizyczne określające cenę wynajmu według stawek rynkowych. Trudno zatem oczekiwać, że inwestorzy prywatni będą skłonni negocjować wysokość czynszu ze społeczną agencją najmu. Dodatkowo rynek mieszkań na wynajem jest rozproszony, co także będzie utrudniać wynegocjowanie czynszów, adekwatnych do zdolności płatniczych osób o niższych dochodach. Mimo to ustawodawca wskazuje, że cena wynajmu może być w wyniku działania społecznej agencji najmu niższa nawet o 20%.	<p><u>Komentarz do uwagi:</u></p> <p>Mając świadomość nadal niewystarczającej liczby inwestycji mieszkaniowych realizowanych przez samorządy oraz istnienie wśród części społeczeństwa niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, projektodawca zaproponował rozwiązanie, które pozwala na wykorzystanie istniejących zasobów na cele mieszkaniowe i wspieranie dzięki tym zasobom potrzeb osób o umiarkowanych i niższych dochodach. SAN będzie narzędziem, które będzie funkcjonować równoległe do innych rozwiązań promieszkaniowych, uzupełniając dostępne samorządom lokalnym instrumenty wspierające je w tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych lokalnych wspólnot (Fundusz</p>

			<p>Skala zainteresowania tworzeniem społecznych agencji najmu będzie znikoma - ustawodawca sam szacuje, że do 2030 r. zostanie utworzone ok. 45 agencji, które będą na koniec tego okresu dysponować zasobem jedynie ok. 2 tys. mieszkań.</p>	<p>Dopłat, filar rynkowy pakietu „Mieszkanie+” itp.).</p> <p>Projektowane rozwiązanie może przy tym stać się przydatne dla właścicieli mieszkań pozyskanych w celach inwestycyjnych w dobie powodowanego przez pandemię kryzysu na rynku najmu.</p>
<p>3.</p>	<p>OPZZ</p>		<p>W ocenie OPZZ, istnieją sprawdzone od lat instrumenty, które umożliwiają osobom o niskich dochodach zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, takie jak budowa mieszkań komunalnych, spółdzielczych czy czynszowych. Jest to zadanie jednostek samorządu terytorialnego i to one, a nie społeczne agencje najmu, którym jednostka ta będzie mogła zlecić zadanie publiczne, powinny realizować potrzeby mieszkaniowe na rzecz osób o niższych dochodach. Niestety, mimio, że według Głównego Urzędu Statystycznego w 2018 r. na najem z zasobów gminnych oczekiwało 149 329 gospodarstw domowych, w zasobach gminnych odnotowano mniej lokali socjalnych niż w roku poprzednim (101,2 tys.). W 2019 r. mieszkania przeznaczone dla osób o niższych dochodach - mieszkania komunalne, mieszkania w ramach towarzystw budownictwa społecznego i mieszkania zakładowe stanowiły jedynie 2,2% liczby nowowytbudowanych mieszkań (ok. 4,6 tys.). W latach 2013-2017 w 290 na 380 powiatów nie oddano do użytku ani jednego mieszkania spółdzielczego. W tym okresie, w 45% powiatów nie wybudowano ani jednego mieszkania komunalnego. Biorąc to pod uwagę OPZZ postuluje o systemowe działania państwa, które rozwiążą problem mieszkaniowy osób o niższych dochodach.</p>	<p><u>Komentarz do uwagi:</u></p> <p>Projektowana ustawa wprowadza społeczne agencje najmu jako rozszerzenie możliwości tworzenia warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób o niższych i średnich dochodach dostępnych samorządom lokalnym. Jedną z głównych zalet tego rozwiązania jest możliwość wykorzystania lokali w budynkach już istniejących, bez ponoszenia kosztów budowy nowych obiektów.</p> <p>Budownictwo społeczne i komunalne jest wspierane w ramach innych instrumentów rządu, w tym rozwiązań zawartych w ustawie z 10 grudnia o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa.</p>
<p>4.</p>	<p>ZP BCC</p>		<p>Do rozważenia możliwość rozszerzenia zakresu działalności SAN w taki sposób by wprost obejmowała również możliwość najmu mieszkań – wraz z lokalami mieszkalnymi, praw do innych nieruchomości lub lokali związanych z prawem korzystania z lokalu – np. miejsc parkingowych oraz komórek lokatorskich. Bez tego w praktyce występować będą problemy czy SAN będzie uprawniony do zawierania umowy najmu, której część będą stanowiły takie prawa związane.</p>	<p><u>Komentarz do uwagi:</u></p> <p>Wskazana w projektowanej ustawie podstawowa działalność SAN nie wyklucza prowadzenia przez nią również innych działań, tym bardziej działań służących lokatorom zasobu SAN. Ewentualny dochód uzyskany z innej działalności musi być jednak przeznaczony na działalność statutową tego podmiotu.</p>

5.	ZP BCC		Do rozważenia możliwość rozszerzenia zakresu proponowanej ulgi w ramach podatku dochodowego od osób fizycznych, w szczególności poprzez rezygnację z kryterium wieku.	<p><u>Komentarz do uwagi:</u> W związku z rezygnacją z "ulgi na zasiedlenie" uwaga stała się bezprzedmiotowa.</p>
6.	ZP BCC		Do rozważenia możliwość rozszerzenia zakresu proponowanej ulgi w ramach podatku dochodowego od osób fizycznych, w szczególności poprzez jej rozszerzenie również na przypadki nabycia nieruchomości na rynku wtórnym (rezygnacja z kryterium pierwszego zasiedlenia)	<p><u>Komentarz do uwagi:</u> W związku z rezygnacją z "ulgi na zasiedlenie" uwaga stała się bezprzedmiotowa.</p>
Uwagi do projektu ustawy				
7.	ZP BCC	art. 1 pkt 2 (dot. art. 22c ust. 3)	W projektowanym art. 22c ust. 3 sformułowanie „możliwość pobierania” proponuje się zastąpić sformułowaniem „szczególne zasady pobierania”. Pierwotne brzmienie sugeruje brak możliwości pobierania kaucji bez regulacji uchwałą Rady Gminy.	<p><u>Komentarz do uwagi:</u> W związku ze zmianą koncepcji regulacji, zrezygnowano z przepisu dotyczącego kaucji, stąd uwaga stała się bezprzedmiotowa.</p>
8.	ZP BCC	art. 1 pkt 2 (art. 22d ust. 2)	W projektowanym art. 22d ust. 2 zdaniem ZP BCC brakuje możliwości naliczenia innych opłat przez SAN, w szczególności kosztów utrzymania lokalu o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 8a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.	<p><u>Komentarz do uwagi:</u> Ustawa nie ingeruje w stosunki SAN-najemca w sytuacji, kiedy ogólne zasady tego stosunku określone są w ustawie o praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.</p>
9.	ZP BCC	art. 1 pkt 2 (art. 22d ust. 6)	Zdaniem ZP BCC w projektowanych rozwiązaniach dot. SAN brakuje wyrażonych wprost gwarancji na rzecz właścicieli lokali oraz budynków zawierających umowy z SAN, dot. wypłacalności SAN, braku powiązania zapłaty czynszu przez podnajmującego (lub nawet nie zawarcia umowy pomiędzy SAN a podnajmującym) z zapłatą czynszu przez SAN, a także regulacji skutków rozwiązania (w tym wypowiedzenia) umowy pomiędzy właścicielem a SAN w kontekście praw podnajemców (np. zgodnie z przepisami o ochronie lokatorów). Brak regulacji szczególnych oraz wyrażonych wprost gwarancji na etapie rozważania przez inwestorów możliwości zawarcia umów z SAN (czy w ogóle realizowania inwestycji z zamiarem zawierania umów z SAN) może działać istotnie	<p><u>Komentarz do uwagi:</u> Właściciela zasobu mieszkaniowego łączy z SAN umowa dzierżawy. W zakresie nieuregulowanym w projektowanej ustawie będą stosowane zasady ogólne, w tym przepisy <i>kodeksu cywilnego</i>. Czynsz dzierżawy jest opłacany niezależnie od czynszu najmu. W ocenie projektodawcy nie jest konieczne uzupełnienie w tym zakresie projektu ustawy.</p>

			demotywiąco i utrudniać osiągnięcie celów regulacji. W szczególności właściciele mogą w takim wypadku obawiać się, że stracą faktyczną kontrolę nad przekazanym lokalem na rzecz nierzetelnego podnajemcy, który nie rozlicza się z SAN ani z gminą, a w interesie SAN nie będzie leżało dochodzenie roszczeń od podnajemcy w sytuacji gdy za zapłatę przez niego należności z tytułu podnajmu odpowiadać będzie gmina.		W nowej wersji projektu wskazano, że umowa najmu jest warunkowana istnieniem umowy dzierżawy. W kontekście odpowiedzialności za niezrealizowane zobowiązania najemcy, ostatecznie w projekcie ustawy pozostawiono tę kwestię do uzgodnienia pomiędzy gminami i SAN-ami.
10.	NSZZ "Solidarność"	art. 1 pkt 2 (art. 22d ust. 6)	[...] z treści art. 1 projektowanej ustawy wynika, że w przypadku wypowiedzenia umowy podnajmu przez SAN, nieuregulowane względem SAN należności podnajemcy pokrywa gmina, a zobowiązania podnajemcy wobec SAN stają się zobowiązaniami wobec gminy. Zachodzi pytanie, czy gminy będą przygotowane finansowo na wypadek wypowiedzenia umów podnajmemcom tym bardziej, iż założyć można, że SAN wypowiedział umowę podnajemcy i nie znajduje na jego miejsce kolejnego? Zdaniem NSZZ „Solidarność” przepisy regulujące te zależności należy doprecyzować tak, aby gminy nie miały powodów do unikania zawierania umów z SAN.	<u>Komentarz do uwagi:</u> Zawieranie umów gmin z SAN służy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, jest to instrument fakultatywny, zatem, gdy gmina nie czuje się na niego gotowa, nie ma obowiązku go stosować. Zwrócić należy także uwagę, że w przypadku, gdy gmina nie korzysta z modelu SAN, ale np. decyduje się na realizację swojego zadania w zakresie mieszkalnictwa poprzez lokale komunalne, również naraża się na ryzyko ponoszenia kosztów nieptaconego czynszu. W aktualnym projekcie ustawy kwestia odpowiedzialności za zobowiązania najemcy została pozostawiona do uzgodnienia pomiędzy gminami i SAN-ami w umowie współpracy.	
11.	ZP BCC	art. 2	Zgodnie z proponowanym dodaniem art. 27h do ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, zdaniem ZP BCC przeformułowania wymaga ust. 1 pkt 1 przepisu postępujący się sformułowaniem „zakupić” podczas gdy bardziej trafnym sformułowaniem byłoby, zdaniem ZP BCC, „nabył”	<u>Komentarz do uwagi:</u> W związku z rezygnacją z “ulgi na zasiedlenie” uwaga stała się bezprzedmiotowa.	
12.	ZP BCC	art. 2	Zgodnie z proponowanym dodaniem art. 27h do ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, zdaniem ZP BCC niezasadnym jest ograniczenie przyznawanej ulgi do podatników którzy nie ukończyli 36 lat. Wyłączenie pozostałej szerokiej grupy podatników nie zostało w opinii ZP BCC wystarczająco umotywowane w ramach	<u>Komentarz do uwagi:</u> W związku z rezygnacją z “ulgi na zasiedlenie” uwaga stała się bezprzedmiotowa.	

			<p>Uzasadnienia, w szczególności nie zostało wykazane by przedstawiciele tej grupy byli mniej dotknięci negatywnymi zjawiskami rynkowymi w związku z epidemią COVID-19, do których odwołuje się Uzasadnienie.</p>	
<p>13.</p>	<p>ZB BCC</p>	<p>art. 2</p>	<p>Zgodnie z proponowanym dodaniem art. 27h do ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, zdaniem ZP BCC art. 27h ust. 4 wymaga doprecyzowania, że wymogi dotyczące lokalu lub budynku stosują się na moment dokonywania czynności – a nie na moment odliczenia. W innym wypadku istnieje ryzyko niekorzystnej wykładni przepisu (uniemożliwiającej odliczenie ulgi liczonej od kwoty pierwotnej) w sytuacji np. następczej rozbudowy budynku (np. poprzez dobudowanie garażu do budynku). W momencie odliczenia bowiem budynek lub lokal mogą teoretycznie nie spełniać już zastrzeżonych warunków.</p>	<p><u>Komentarz do uwagi:</u> W związku z rezygnacją z “ulgi na zasiedlenie” uwaga stała się bezprzedmiotowa.</p>
<p>14.</p>	<p>OPZZ</p>	<p>art. 2</p>	<p>Projekt ustawy wprowadza ulgę w podatku dochodowym od osób fizycznych, której konstrukcję OPZZ ocenia krytycznie. Ustawodawca kieruje wsparcie do nabywców mieszkania na rynku pierwotnym lub budujących dom jednorodzinny na własnej działce. Są to w praktyce głównie osoby średniozamożne i zamożne, z uwagi na wyższe ceny na rynku pierwotnym. W związku z tym, w niewielkim stopniu zmieni się sytuacja osób nabywających mieszkanie o niższych dochodach. Ustawodawca nie bierze pod uwagę, że wielu pracujących nie stać na nabycie mieszkania z uwagi na poziom wynagrodzeń w Polsce i wysokie ceny nieruchomości. W III kwartale 2019 r. w porównaniu analogicznego okresu roku poprzedniego, Polska zajęła piątą pozycję rankingu wzrostu cen mieszkań - według Eurostatu ceny w tym czasie wzrosły o ok. 9%. Eksperti wskazują, że w 2019 r. do zakupu 50m2 mieszkania w dużym mieście potrzebne było średnio 101 średniego wynagrodzenia netto. Problem braku mieszkania dotyka głównie ludzi młodych, którzy wchodzi na rynek pracy, rodzin wielodzietnych oraz osób samotnie wychowujących dzieci - te kategorie osób mają zazwyczaj ograniczone dochody. Osoby gorzej sytuowane poszukują częściowej mieszkania na rynku wtórnym, gdzie ceny są zazwyczaj niższe. Biorąc powyższe pod uwagę, ograniczenie możliwości wykorzystania ulgi podatkowej tylko do rynku pierwotnego zmniejszy skuteczność ulgi podatkowej a cel społeczny tej regulacji</p>	<p><u>Komentarz do uwagi:</u> W związku z rezygnacją z “ulgi na zasiedlenie” uwaga stała się bezprzedmiotowa.</p>

			nie zostanie w naszej ocenie osiągnięty. Dlatego uważamy, że nabycie mieszkania lub domu na rynku wtórnym także powinno uprawniać do skorzystania z ww. ulgi podatkowej. Zwracamy ponadto uwagę, w przypadku osób o niższych dochodach albo korzystających z innych ulg podatkowych, wysokość podatku może nie pozwolić na skorzystanie z kwoty odliczenia, nawet jeśli będą mogli odliczyć ulgę jeszcze w kolejnym roku.	
15.	OPZZ	Art. 2	OPZZ stoi ponadto na stanowisku, że liczba dzieci nie powinna stanowić kryterium decydującego o wysokości ulgi lecz kryterium dochodowe. W porządku prawnym funkcjonują już programy, które według rządu mają na celu zwiększenie dzietności. W przypadku ulg podatkowych, kryterium dochodowe jest bardziej sprawiedliwe społecznie a także pozwala na optymalne wykorzystanie środków publicznych. Trudno też zgodzić się z oceną ustawodawcy o prokreacyjnym charakterze przedmiotowej ulgi podatkowej. Decyzje dotyczące dzietności podlegają wieloletnim trendom, jednak zasadniczym ich elementem jest stabilna sytuacja dochodowa rodziny i dobra kondycja rynku pracy.	<u>Komentarz do uwagi:</u> W związku z rezygnacją z "ulgi na zasiedlenie" uwaga stała się bezprzedmiotowa.
Uwagi do uzasadnienia				
16.	ZB BCC	str. 6	Uzasadnienie wymaga aktualizacji w szczególności w zakresie odesłań do jednostek redakcyjnych Projektu. Przykładowo – w uzasadnieniu, na stronie 6, zawarte zostały odesłania do art. 2 projektu jako zmiany ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, podczas gdy zgodnie z Projektem art. 2 dotyczy zmiany w ustawie o podatku dochodowym od osób fizycznych (wg uzasadnienia – przepisy ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych zawarte miałyby być w art. 5 projektu).	<u>Uwaga uwzględniona</u>
17.	ZB BCC	str. 8	Uzasadnienie wymaga, zdaniem ZP BCC, wymaga kompleksowego przeglądu i aktualizacji. W części bowiem nie odpowiada treści Projektu - w szczególności wyjaśnienia dot. możliwości rozłożenia w czasie odliczenia ulgi dodawanej w drodze nowelizacji ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych	<u>Komentarz do uwagi:</u> Uzasadnienie zostało dostosowane do aktualnej wersji projektu.

Uwagi do OSR

Uwagi do OSR				
18.	-	-	-	-

Uwagi do projektu ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw (projekt z dnia 20 maja 2020 r.)

KONSULTACJE PUBLICZNE

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna / Str. uzasadnienia / Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MR/MRPiT
Uwagi ogólne				
1.	Polski Związek Producentów Kruszyw	Uwaga ogólna	<p>Dostrzegając zagrożenia związane z możliwością opóźnienia decyzji o zakupie lub budowie nieruchomości w oczekiwaniu na publikację zmian w ustawie prosimy o szybkie jej procedowanie lub publikację informacji o obowiązywaniu ulgi z datą wsteczną tj. dla osób które zakupiły mieszkanie/dom lub rozpoczęły budowę domu np. od 1 marca 2020 r. lub dla wszystkich, niezależnie od daty rozpoczęcia, który zakończy proces inwestycyjny po wejściu w życie zmian. W przeciwnym razie może powstać groźna „luka” inwestycyjna na rynku nieruchomości, co będzie sprzeczne z przyjętymi celami ustawy.</p>	<p>Komentarz do uwagi W związku z rezygnacją z wprowadzenia „ulgi na zasiedlenie” uwaga stała się bezprzedmiotowa.</p>
2.	Unia Europejska	Uwaga ogólna - nowa jednostka redakcyjna	<p>Określenie podnajmu: najem instytucjonalny. W ustawie brak jest regulacji jaki charakter miałby podnajem lokali przez SAN-y tj. czy jest to np. najem instytucjonalny. Ten rodzaj najmu mógłby zapewnić bezpieczeństwo dla wynajmującego lokalu w przypadku konieczności eksmisji zalegającego podnajemcy i zasadnym jest wprowadzenie tego typu gwarancji.</p>	<p>Komentarz do uwagi Projektowana ustawa opiera się na ogólnej formule najmu. Wybór rodzaju zawieranej umowy będzie należał do SAN i będzie dostosowany do sytuacji potencjalnego najemcy.</p>
3.	Unia Europejska	Uwaga ogólna - dostosowanie przepisów	<p>Dostosowanie zapisów w ustawie o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania. Z punktu widzenia Gminy zastosowanie rozwiązań polegających na umożliwieniu zawierania umów najmu z prawem do dalszego podnajmu, z jednej strony stanowi dodatkowe narzędzie pomocy mieszkańcom i jest rozwiązaniem korzystnym, jednak z uwagi na niepewną sytuację dochodową przyszłych najemców, powoduje przeniesienie w dużej mierze ryzyka ponoszenia kosztów najmu przez Gminę w sytuacji niewypłacalności podnajemcy. Cały ciężar</p>	<p>Komentarz do uwagi Korzystanie z modelu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej w formie SAN nie jest obowiązkowe dla gminy, niemniej w przypadku lokali komunalnych gmina również narażona jest na negatywne konsekwencje niewypłacalności lokatorów.</p>

			ponoszenia ewentualnych konsekwencji niewyplacalności podnajemcy i prowadzenia ewentualnego postępowania windykacyjnego, a także poniesienia jego kosztów, który w sytuacji zastosowania proponowanych w ustawie rozwiązań zostanie przerzucony w całości na Gminę.		
4.	Unia Polskich Metropolii	Uwaga ogólna	Projekt ustawy zawiera bardzo dużo odesłań do innych ustaw, przez co uregulowanie są mało przejrzyste. Taka redakcja aktu prawnego będzie powodować szereg wątpliwości interpretacyjnych a w więc problemy prawne i praktyczne z zastosowaniem instytucji SAN. Postulat o utworzenie ulgi na budownictwo czynszowe	Komentarz do uwagi Projekt zostanie zweryfikowany pod kątem poprawności legislacyjnej w ramach prac komisji prawniczej.	
5.	Polskie Okna i Drzwi Związek Producentów Dostawców Dystrybutorów		Budownictwo czynszowe – sposobem na pobudzenie rozwoju budownictwa mieszkaniowego w Polsce! Jednym z kluczowych wyzwań jakie obecnie stoją przed naszym krajem jest pobudzenie rozwoju budownictwa mieszkaniowego w Polsce, a szczególnie umożliwienie młodym ludziom odpowiedniego miejsca zamieszkania na życiowym starcie. Prowadzone na ten temat konsultacje publiczne koncentrują się wokół kilku wątków i propozycji. Ważne jest, aby proponowane i forsowane rozwiązania uwzględniły interes gospodarzy całej naszej polskiej wspólnoty ekonomicznej i były skuteczne. Warto również skorzystać z rozwiązań sprawdzonych w Polsce oraz w innych krajach. Zdaniem Fundacji „Pomyśl o Przyszłości” sprawdzonym rozwiązaniem, które może skutecznie pobudzić rozwój budownictwa mieszkaniowego w naszym kraju jest powrót do ulg podatkowych przeznaczonych dla osób inwestujących w budownictwo czynszowe. W Polsce wykształciła się już bardziej zamożna grupa społeczna m.in. notariusze, prawnicy, lekarze, menedżerowie, przedsiębiorcy, którzy dysponują nadwyżkami środków pieniężnych. Zamiast środki te przeznaczać na konsumpcję mogłoby – odpowiednio zmotywowani systemem podatkowym – inwestować w rynek nieruchomości budując mieszkania na wynajem. Takie rozwiązanie posiada szereg zalet ważnych dla całego polskiego społeczeństwa. Najważniejsze z nich to:	Komentarz do uwagi Uwaga wykracza poza przedmiot projektowanej ustawy. Postulat wraz z uzasadnieniem został przyjęty do wiadomości.	

			<ul style="list-style-type: none"> • Pobudzenie zamężnych obywateli do inwestowania w rozwój polskiej gospodarki, a nie tylko w indywidualną konsumpcję. • Zwiększenie podaży mieszkań przeznaczonych na wynajem doprowadzi do większej konkurencji wśród wynajmujących, co z kolei będzie miało wpływ na obniżenie kosztów najmu. Dzięki temu mieszkania dostępne będą też dla młodych ludzi rozpoczynających karierę zawodową. • Realnie wpłynie na zwiększenie ilości mieszkań na wynajem w naszym kraju. • Zmniejszy udział starej strefy w budownictwie, gdyż staranie się o ulgę podatkową będzie wymagało rejestracji kosztów budowy/zakupu nieruchomości. • Zmniejszy szarą strefę na rynku najmu mieszkań, gdyż warunkiem ulgi podatkowej może być rejestracja umowy najmu. • Wprowadzenie takiego systemu ograniczy inwestycje realizowane w tzw. systemie gospodarczym, a zwiększy ilość inwestycji prowadzonych poprzez tzw. inwestora zastępczego (firmy budowlane i developerskie). Prowadzić to będzie do optymalizacji kosztów budowy i sprzyjać rozwojowi projektowania i technologii budownictwa. W konsekwencji polskie budownictwo stanie się bardziej konkurencyjne na arenie międzynarodowej. • Wyższa podaż mieszkań na wynajem doprowadzi do większej mobilności obywateli, którym łatwiej będzie podjąć decyzję o przeprowadzeniu się w poszukiwaniu pracy a to dodatkowo wpłynie na zwiększenie konkurencyjności całej polskiej gospodarki. • Takie rozwiązanie nie powoduje, że rozwój budownictwa będzie odbywał się kosztem innych działalności jak to jest w przypadku rządowych dotacji. Dopłaty rządowe skierowane na budownictwo zmniejszą nakłady w innych branżach np. na infrastrukturę drogową. • Takie rozwiązanie angażuje w znacznej większości prywatny, a nie publiczny kapitał. Finansowanie mieszkań
--	--	--	---

			<p>z publicznego kapitału jest mniej efektywne, gdyż zawsze wiąże się z kosztami utrzymania aparatu państwowego pobierającego i dystrybuującego podatki.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nie tylko doprowadzi do ożywienia pogrążającej się w kryzysie branży budowlanej, ale także innych gałęzi gospodarki np. przemysł AGD, wyposażenie mieszkań. 	
6.	Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesey	uwaga ogólna	<p>Niezależnie od uwag szczegółowych przedstawionych poniżej, projekt ustawy opinujemy pozytywnie. Jest to kolejny etap wprowadzania nowych, prawnych wykorzystujących praktyki pionierskich w skali naszego kraju rozwiązań. Wszystkie te działania mają na celu umożliwienie rodzinom o różnej wysokości miesięcznych dochodów jak najszybsze zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na miarę ich możliwości finansowych.</p>	<p>Komentarz do uwagi Przyjęto do wiadomości.</p>
7.	Fundacja Habitat for Humanity Poland, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Polska Izba Budownictwa, Fundacja Blisko	uwaga ogólna	<p>Spoleczne agencje najmu stanowią narzędzie, które może służyć procesowi deinstytucjonalizacji pomocy społecznej. Strategiczne założenia tego procesu są obecnie opracowywane w Ministerstwie Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej oraz Ministerstwie Zdrowia (Krajowa Strategia Przeciwdziałania Ubóstwu). Zakłada się wygaszenie dużych placówek opiekuńczych na rzecz wsparcia w środowisku lokalnym, w oparciu o lokale mieszkalne. Dla realizacji tego założenia niezbędne jest stworzenie (wybudowanie, przekształcenie lub pozyskanie z rynku) znaczącej liczby lokali mieszkalnych.</p> <p>Wykorzystanie potencjału SAN będzie korzystne i celowe dla przeprowadzenia procesu deinstytucjonalizacji przyczyniając się zarazem do synergetycznego połączenia różnych działań władz zmierzających do poprawy warunków życia i mieszkania w Polsce. Niemniej jednak, aby to umożliwić potrzeba zarówno wprowadzenia przepisów projektowanych w niniejszej ustawie (przy uwzględnieniu uwag przedstawionych w toku konsultacji publicznych), jak i popularyzacji wiedzy o tym modelu oraz wsparcia (w tym finansowego) dla tworzenia SAN (przynajmniej dla projektów pilotazowych lub w formie dofinansowania np. z funduszy unijnych). Pozwoli to uniknąć lub zmniejszyć</p>	<p>Komentarz do uwagi Przyjęto do wiadomości.</p>

			<p>ryzko, że samorządy, ze względu na ograniczone środki, nie będą podejmować nowych inicjatyw mieszkaniowych.</p>	
<p>8.</p>	<p>Stowarzyszenie Budowniczych Domów i Mieszkań</p>	<p>uwaga ogólna</p>	<p>Stowarzyszenie pozytywnie ocenia proponowaną zmianę w ustawie o działalności pożytku publicznego i wolontariacie, w zakresie dopuszczenia możliwości zlecenia przez jednostki samorządu terytorialnego realizacji swoich zadań publicznych, w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, podmiotom zewnętrznym. Podmioty te mogą odciążać niewydolne jednostki samorządu od strony organizacyjnej. Założenie, iż podmiot zewnętrzny będzie w stanie dostarczyć gminie lokale na wynajem długoterminowy ze stawką czynszu niższą od rynkowej, jakkolwiek czynione ostrożnie, jest możliwe do osiągnięcia. Podkreślić należy, iż jednostki samorządu, nie dysponując własnym zasobem mieszkaniowym, przy uwzględnieniu swoich możliwości finansowych, aktualnie korzystają już z instytucji najmu lokali służących do realizowania zadań publicznych. Podkreślić należy, iż podstawowym czynnikiem blokującym rynek lokali na wynajem, szczególnie dla osób o niskich dochodach, były i są trudności z opróżnieniem lokalu w przypadku nieuiszczenia opłat oraz czynszu, czy też dewastacji lokalu. O ile podmiot publiczny lub organizacja pożytku publicznego realizująca zadania publiczne są gwarantem uiszczenia należności wobec właściciela (wynajmującego), czy też przywrócenia lokalu do stanu z dnia wynajmu, tak nadal nie dają jednoznacznych gwarancji szybkiego odzyskania lokalu po zakończeniu umowy.</p>	<p>Komentarz do uwagi</p> <p>Sugerowana zmiana przepisów o ochronie lokatorów nie mieści się w zakresie przedmiotowym projektowanej ustawy.</p>
<p>Uwagi do projektu ustawy</p>				
<p>1.</p>	<p>Fundacja Habitat for Humanity Poland, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Polska Izba Budownictwa, Fundacja Blisko</p>	<p>Art. 1</p>	<p>Fundacja Habitat for Humanity Poland (Habitat Poland) wyraża uznanie dla podjętej inicjatywy ustawodawczej w obszarze zdefiniowania spolecznych agencji najmu (SAN) oraz wprowadzenia przepisów wyznaczających kierunki ich działania. W szczególności doceniamy zgodne z prezentowanymi postulatami wprowadzenie dopłat do czynszu dla podnajemców SAN oraz publiczne finansowanie tworzenia i rozwoju SAN.</p> <p>Niemniej jednak chcielibyśmy zwrócić uwagę na kilka istotnych aspektów i uwag, których uwzględnienie będzie celowe dla</p>	<p>Komentarz do uwagi</p> <p>W ocenie projektodawcy wyznaczona aktualnie w modelu SAN rola gminy jest określona w sposób optymalny dla zapewnienia realizacji celów instrumentu. To gmina odpowiada za prowadzenie lokalnej polityki mieszkaniowej, w związku z czym dysponuje aktualną wiedzą o lokalnych potrzebach mieszkaniowych. To na niej spoczywa ponadto wiele obowiązków wynikających z realizacji polityki mieszkaniowej</p>

			<p>zapewnienia, jak najszerszego rozwoju SAN, jak to miało miejsce w innych krajach Europy. Kluczowe wydaje się zapewnienie większej elastyczności działania SAN – wprowadzenie zbyt wielu restrykcji (np. w drodze uchwał rad gmin) lub zbyt ścisłych wytycznych przyjmowania podnajemców SAN może łatwo doprowadzić do hermetyzacji i zbiurokratyzowania tego modelu. Ponadto w sposób niecelowy i nieuzasadniony może zbliżyć zasady najmu w SAN do zasad obowiązujących w zasobie komunalnym (z ograniczeniami w postaci m.in. biurokratyzacji, wyśrubowanych kryteriów kwalifikacji do najmu, braku elastyczności i niewystarczającego zindywidualizowania pomocy mieszkaniowej).</p> <p>Ponadto, mając na uwadze, że zgodnie z projektem tworzenie SAN będzie w gestii gmin, a ich budżety mogą być dodatkowo obciążone wskutek epidemii COVID-19 i w związku z tym gminy mogą być mniej zainteresowane tworzeniem nowych rozwiązań mieszkaniowych, proponujemy przeprowadzenie szeroko zakrojonej akcji informacyjnej skierowanej do samorządów i połączonej z prowadzeniem (dodatkowo dofinansowanych) projektów pilotażowych SAN. W związku z planowaniem nowej perspektywy finansowej UE sugerujemy szersze wdrożenie finansowania z budżetu unijnego do tworzenia SAN w Polsce (np. stworzenie specjalnego funduszu na zasadach zbliżonych do Funduszu Dostępności BGK).</p>	<p>państwa w zakresie najmu, jak choćby prowadzenie procedury przyznawania dopłat do czynszu. Wreszcie, jak zaproponowano w projekcie, to gmina będzie dotowała działalność SAN, którym powierzono realizację zadania publicznego, lub w innej formule współfinansowała działania SAN. Z powyższych względów uzasadnione jest przyznanie gminie możliwości określania kryteriów uprawniających do zawarcia umowy najmu z SAN.</p> <p>Po wejściu ustawy w życie planowana jest akcja informacyjna oraz inne działania (np. stworzenie wzorcowych projektów dokumentów towarzyszących systemowi SAN) skierowane do gmin, mające na celu popularyzację modelu SAN.</p>
--	--	--	---	---

<p>2.</p>	<p>Fundacja Habitat for Humanity Poland, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Polska Izba Budownictwa, Fundacja Blisko</p>	<p><u>Zmiany w ustawie o ochronie praw lokatorów (UOPL), które umożliwiają działanie miejskich agencji najmu (prowadzonych przez spółki gminne) – zwiększanie oferty najmu społeczne</u>o:</p> <p>Zaproponowany w projekcie model społecznych agencji najmu, działających poprzez organizacje pozarządowe i inne podmioty wskazane w ustawie o działalności pożytku publicznego [...]., którym gmina ma powierzać realizację zadania publicznego wydaje się być bliski modelowi konsorcjum organizacji pozarządowych i gminy (z projektu badawczego Habitat Poland wynika, że jest najkorzystniejszy model dla działania SAN https://habitat.pl/files/san/SAN_dokument_strategiczny.pdf).</p> <p>Niemniej jednak, warto zwrócić uwagę na model poznański – również oparty o najem społeczny, ale wykonywany przez jednoosobową spółkę gminną.</p> <p>Zwracamy uwagę, że w obecnym kształcie projektu model poznański nie będzie mógł funkcjonować, choć praktyka pokazała, że Miejskie Biuro Najmu działało prężnie i udzielało pomocy mieszkaniowej ponad 200 gospodarstwom domowym. Wydaje się, że umożliwienie dalszego działania tego modelu w Poznaniu i ewentualnej implementacji takiego modelu w innych samorządach będzie korzystne. Również w mniejszych gminach poznański model najmu społecznego może być atrakcyjny ze względu na np. niewystarczająco rozwinięty III sektor (brak lub niewiele organizacji pozarządowych, ograniczone zasoby finansowe, kadrowe, techniczne uniemożliwiające wzięcie na siebie przedsięwzięcia na skalę prowadzenia SAN). Warto, aby i mniejsze gminy miały ustawowo zapewnioną możliwość realizacji najmu społecznego. Dla uniknięcia wątpliwości interpretacyjnych i zamętu terminologicznego korzystnym będzie odrębne uregulowanie tych modeli. Wprowadzenie nowego instrumentu (społecznych agencji najmu) w dwóch różnych wariantach może być bowiem mylące i doprowadzić do wielu wątpliwości.</p> <p>Proponujemy wprowadzenie zmian w ustawie o ochronie praw lokatorów, porządkujących działanie miejskich agencji/biur najmu – alternatywnych form najmu społecznego. Gminy, mając możliwość skorzystania z szerszej <u>gamy rozwiązań</u> i mechanizmów,</p>	<p>Uwaga uwzględniona w niezbędnym zakresie</p> <p>Projekt ustawy umożliwiająca prowadzenie społecznych agencji najmu (w formie spółek) bezpośrednio przez władze gminne. Przepisy w tej sprawie były konsultowane m.in. z samorządem miasta Poznań.</p>
-----------	--	---	---

			<p>mogłyby bardziej adekwatnie adresować potrzeby mieszkaniowe społeczności lokalnych.</p> <p>Postulujemy wprowadzenie następujących zmian w art. 20 UOPL:</p> <ul style="list-style-type: none"> • dodanie w ust. 2a słów „[...]”, przy czym umowa podnajmu może być zawarta na czas oznaczony.”; • zmianę treści ust. 2b na następującą: „Od podnajemców, o których mowa w ust. 2s, gmina może pobierać czynsz niższy niż ten, który sama opłaca właścicielowi lokalu.”; • uchYLENIE ust. 2c. <p>Wprowadzenie tych niewielkich zmian znacząco zwiększy elastyczność gmin w zakresie kształtowania gminnej oferty najmu społecznego. Gminy będą mogły realizować zadanie polegające na tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej zarówno samodzielnie za pośrednictwem jednoosobowych spółek gminnych oraz poprzez powierzenie jego realizacji i utworzenie społecznych agencji najmu przez organizacje pozarządowe. Biorąc pod uwagę trudne do oszacowania długofalowe skutki epidemii COVID-19 i jej wpływ na rynek mieszkaniowy, wydając się, że zapewnianie jak największej elastyczności samorządom lokalnym i jednocześnie motywowanie do szukania innowacyjnych rozwiązań mieszkaniowych jest właściwym kierunkiem przyjętym przez władze centralne.</p>	
<p>3.</p>	<p>Fundacja Habitat for Humanity Poland, Rozwoju i Regionów, Polska Izba Budownictwa, Fundacja Blisko</p>	<p>art. 1</p>	<p>Po wprowadzeniu przepisów objętych niniejszym projektem mogą powstać wątpliwości co do możliwości prowadzenia społecznych agencji najmu poza modelem ustawowym – będzie to dotyczyło np. gmin, w których samorząd nie zdecydował się na wprowadzenie SAN, a będą działały organizacje chcące prowadzić pośrednictwo w najmie społecznym. Warto zatem zaznaczyć (choćby w uzasadnieniu ustawy), że wprowadzenie tych przepisów nie wyłącza możliwości prowadzenia najmu społecznego na zasadach ogólnych, nieobjętych przepisami wprowadzanymi niniejszą ustawą.</p>	<p>Komentarz do uwagi</p> <p>Wprowadzenie przepisów dotyczących społecznych agencji najmu sprawi, że pod tą nazwą (SAN) funkcjonować będą podmioty, które realizują model zaproponowany w projektowanej ustawie. Niemniej dzięki uzupełnieniu przepisów ustawy o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie o zadanie “tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej” podmioty realizujące działalność pożytku publicznego będą mogły kształtować własne modele realizacji tego zadania, odmiennie</p>

4.	Związek Powiatów Polskich	Art. 1 pkt 2 (art. 22a w ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego)	<p>Konieczne jest wyjaśnienie wątpliwości:</p> <ul style="list-style-type: none"> - czy będzie możliwe składanie ofert wspólnych w rozumieniu art. 14 ust. 3 ustawy o pożytku publicznym i wolontariacie, a jeżeli tak, która z organizacji składających wspólnie ofertę będzie SAN; - zgodnie z art. 4d ust. 3 pkt 1 ustawy o pożytku publicznym i wolontariacie, powierzenie realizacji zadania wiąże się z przekazaniem dotacji – pytanie czy i na co gmina miałaby przekazywać dotację SAN?; - obowiązujące wzory ofert na realizację zadania publicznego określone w rozporządzeniu Przewodniczącego Komitetu Do Spraw Pożytku Publicznego z dnia 24 października 2018 r. w sprawie wzorów ofert i ramowych wzorów umów dotyczących realizacji zadań publicznych oraz wzorów sprawozdań z wykonania tych zadań nie przystają do specyfiki zadania, które będzie realizowane przez SAN, a będą to wzory obowiązujące w postępowaniu ofertowym; - czy powierzenie zadań, o których mowa w art.22a ust. 3 ma odbywać się w ramach postępowania na wybór SAM czy też gmina będzie mogła po dokonaniu wyboru SAN, zlecić bez konkursu realizację wskazanych zadań?; - na jaki okres będzie mogła być zawierana umowa o powierzenie zadania publicznego i co stanie się z umowami najmu zawartymi przez SAN w przypadku rozwiązania umowy o powierzenie realizacji zadania publicznego? 	<p>od modelu SAN określonego w projektowanej ustawie.</p> <p>Komentarz do uwagi</p> <p>Projektodawca przyjął założenie, że tryb wyboru organizacji prowadzącej SAN będzie oparty na sprawdzonych przepisach ustawy o pożytku publicznym i o wolontariacie. Nowa ustawa nie wprowadza w tym zakresie żadnych nowych terminów, procedur czy warunków, w związku z tym gminy i organizacje pożytku publicznego będą mogły korzystać ze wszystkich możliwości określonych w ogólnych przepisach dotyczących powierzenia organizacjom społecznym realizacji zadań publicznych.</p> <p>Odnosząc się bezpośrednio do postawionych pytań:</p> <ul style="list-style-type: none"> - projekt nie wprowadza wyłączenia w zakresie formuły składania oferty; społeczną agencją najmu jest podmiot spełniający wymogi wskazane w projektowanej ustawie; - dotacja mogłaby pokrywać np. wynagrodzenia pracowników realizujących zadania SAN, obniżki czynszów w przypadku najemców o niskich dochodach lub znajdujących się w szczególnie ciężkiej sytuacji życiowej; - przepisy wskazanego aktu wykonawczego zostaną przeanalizowane pod kątem potrzeby wprowadzenia ewentualnych zmian; - w zakresie nieuregulowanym w projekcie w odniesieniu do procedury zlecenia realizacji zadania publicznego będą miały zastosowanie przepisy ustawy o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie;
----	---------------------------	--	---	--

				<p>- okres obowiązywania umowy określono na 5 lat z możliwością przedłużenia; w projekcie doprecyzowano ponadto skutki rozwiązania umowy gminy z SAN dla umów dzierżawy.</p> <p>Wobec wielu postulatów środowiska samorządowego i społecznego, projektodawca rozszerzył możliwość prowadzenia SAN również np. na spółki gminne. W tym przypadku SAN nie będzie otrzymywać tych zadań przez zlecenie w trybie ustawy o działalności pożytku publicznego (...), lecz w drodze zwykłej umowy, której minimalny zakres postanowień został przesądzony w projekcie ustawy.</p>
<p>5.</p>	<p>Fundacja Habitat for Humanity Poland, Rozwoju i Regionów, Izba Budownictwa, Fundacja Blisko</p>	<p>Art. 1 pkt 2 w zakresie projektowanego art. 22a ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego</p>	<p>Proponujemy dodanie nowego ust. 4, który będzie określał relację między zasobem SAN a lokalami stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy i możliwością korzystania z SAN przez osoby ubiegające się o lokal z zasobu gminnego.</p> <p>Jak rozumiemy z uzasadnienia oraz treści projektowanych przepisów SAN ma być nowym rozwiązaniem, istniejącym obok mieszkaniowego zasobu gminy i niewchodzącym w jego skład. Zgadza się, że co do zasady to rozwiązanie jest najefektywniejsze dla osób z tzw. „luki czynszowej”. Należy jednak założyć, że będą również istniały przypadki, w których podnajemcy mieszkań od SAN będą spełniali kryteria ustalone przez radę gminy dla osób ubiegających się o najem na czas nieoznaczony lub o najem socjalny mieszkania wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.</p> <p>Będzie wówczas powstawało pytanie, czy podnajemcy SAN będą mogli ubiegać się o najem z zasobu gminy. Oraz czy z oferty SAN będą mogły korzystać również osoby uprawnione do najmu z zasobów gminnych, ale np. oczekujące w kolejce?</p> <p>W razie odpowiedzi twierdzącej na drugie pytanie nasuwają się kolejne pytania:</p>	<p>Komentarz do uwagi</p> <p>W ocenie projektodawcy zasób wydzierżawiony przez SAN nie będzie wchodził do mieszkaniowego zasobu gminy. Najemcy SAN muszą spełniać kryteria wskazane przez gminę. Gmina może sparometryzować te kryteria tak, by możliwe były rotacje lokatorów między zasobami SAN i gminy stosownie do bieżących potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Szczegółowe zasady w kontekście rotacji lokatorów z i do mieszkaniowego zasobu gminy określa gmina.</p> <p>Przy określaniu poziomu czynszu SAN powinna brać pod uwagę również sytuację finansową najemcy. Niezależnie od tego należy zauważyć, że umowa gminy z SAN będzie określała m.in. zasady współfinansowania przez gminę podstawowej działalności SAN. Strony umowy współpracy mogą tu uzgodnić np. udział finansowy gminy w pokrywaniu różnicy w czynszu w przypadku lokatorów przeniesionych z mieszkaniowego zasobu gminy.</p>

	<p>• czy w takiej sytuacji dany podnajemca nie zostanie skreślony lub przesunięty na koniec listy osób zakwalifikowanych do najmu lokalu z zasobów gminy?</p> <p>• jak powinien być ustalany wówczas czynsz? Zgodnie z wytycznymi przewidzianymi dla SAN czy na zasadach zasobu komunalnego?</p> <p>Z kolei, w razie przyjęcia drugiej możliwości – czy w takiej sytuacji gmina może pokrywać różnicę pomiędzy czynszem płaconym właścicielowi a czynszem ustalonym według stawek czynszu obowiązujących w mieszkaniowym zasobie gminy?</p> <p>Proponowanym rozwiązaniem byłoby więc dodanie nowego ust. 4 w projektowanym art. 22a ustawy o niektórych formach [...], który przesądzałby powyższe kwestie.</p> <p>Dotychczasowa praktyka działania SAN Habitat Poland wskazuje, że podnajemcami są również osoby bądź oczekujące na mieszkania z zasobu gminy bądź te, które spełniają większość kryteriów (np. dochodowe), ale ze względu na niespełnianie innych (często – kluczowego - metrażowego) nie mogą ubiegać się o najem lokalu z zasobów gminnych.</p> <p>Proponujemy zatem dopuścić możliwość korzystania z podnajmu od SAN przez:</p> <ul style="list-style-type: none"> • osoby spełniające kryteria lub zakwalifikowane do najmu z mieszkaniowego zasobu gminy, ale oczekujące na lokal powyżej roku (przy jednoczesnym zachowaniu miejsca na liście osób zakwalifikowanych do najmu z zasobów gminy – podnajem od SAN nie powinien być wówczas traktowany jako tytuł prawny do lokalu uniemożliwiający ubieganie się o najem z zasobów gminy) oraz • osoby spełniające kryterium dochodowe do najmu z zasobów gminy, ale niespełniające innego kryterium (np. metrażowego) i legitymujące się uchwałą rady gminy o odmowie zakwalifikowania do najmu z zasobów gminy. <p>Proponujemy aby rozważyć wprowadzenie w takich przypadkach możliwości dofinansowania przez gminę różnicy pomiędzy</p>
	<p>W opinii projektodawcy postulowane rozwiązania byłyby zbyt daleko idące i naruszałyby możliwości samorządów gminnych w zakresie kształtowania reguł dostępu do zasobów komunalnych, a także do zasobów SAN. Jak wspomniano, zgodnie z projektem zasady dostępu do tych zasobów określa rada gminy. Możliwe przy tym jest wprowadzenie preferencji dla osób zajmujących mieszkania gminne lub oczekujących na najem mieszkania gminnego.</p>

			<p>czynszem płaconym właścicielowi mieszkania a czynszem, na który może sobie pozwolić podnajemca (biorąc pod uwagę jego dochody i ich część, która może być przeznaczana na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych – około 40%).</p> <p>Jednocześnie zaznaczymy potrzebę wskazania wprost, że podnajemcy lokali od SAN spełniający kryteria gminnych uchwał mieszkaniowych mogą ubiegać się o najem mieszkań z zasobów gminy. Przy aplikowaniu o taki najem, podnajem z zasobów SAN nie powinien być uznawany za tytuł prawny do lokalu uniemożliwiający ubieganie się o pomoc mieszkaniową z zasobów gminy. Sugerujemy zatem, aby wprowadzony został w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego przepis generalny regulujący tę kwestię. Przepis powinien wskazywać, że korzystanie z mieszkań podnajmowanych przez społeczną agencję najmu (postadanie tytułu prawnego do mieszkania w postaci umowy podnajmu z SAN) nie ogranicza prawa osoby spełniającej lokalne kryteria do ubiegania się o najem w mieszkaniowym zasobie gminy, odpowiednio na czas nieoznaczony lub socjalny.</p> <p>Dla uniknięcia wątpliwości – w sytuacji ubiegania się o lokal mieszkalny z zasobów gminy przez podnajemcę SAN nie powinien znajdować zastosowania wymóg rocznego oczekiwania na lokal z zasobów gminy (tj. nie powinno dochodzić do sytuacji, w których podnajemca SAN ubiega się o lokal z zasobów gminy, a po uzyskaniu pozytywnej decyzji musi na rok zrezygnować z podnajmu mieszkania od SAN). Kryterium kwalifikacji do SAN dla osób zakwalifikowanych do najmu z zasobów gminy i oczekujących powyżej roku na przydział lokalu powinno dotyczyć wyłącznie osób, które chcą podnajmując mieszkanie z SAN będąc już zakwalifikowanymi do najmu lokalu z zasobów gminy.</p>	
<p>6.</p>	<p>Fundacja Habitat for Humanity Poland, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Polska</p>	<p>Art. 1 pkt 2 w zakresie projektowanego art. 22a ust. 1 pkt 2 ustawy o niektórych formach popierania</p>	<p>Proponujemy nadanie następującej treści: „2) któremu gmina powierzyła realizację zadania publicznego lub którego gmina wspiera w wykonywaniu zadania publicznego. [...]” <u>Uzasadnienie:</u></p>	<p>Uwaga uwzględniona</p>

	Izba Budownictwa, Fundacja Blisko	budownictwa mieszkanioowego	<p>Proponujemy zwiększenie elastyczności poprzez umożliwienie dokonywania wyboru pomiędzy powierzeniem realizacji zadania publicznego a wsparciem w wykonywaniu zadania publicznego. Każde z tych rozwiązań ma swoje zalety zarówno z perspektywy organizacji, jak i gminy. W przypadku powierzenia będzie to wzięcie odpowiedzialności za finansowanie SAN przez gminę w całości (co może być zachętą dla organizacji), ale również znacznie większa kontrola ze strony gminy (mogąca skutkować usztywnieniem i biurokratyzacją SAN). W przypadku wsparcia, obciążenie finansowe gminy będzie mniejsze (co z kolei powinno stanowić zaletę dla gminy), ale poziom decyzyjności organizacji pozarządowych się zwiększy, przyczyniając się do większej elastyczności działania SAN.</p> <p>Wydaje się, że celowym będzie nieprzesądzanie na tym etapie, że w każdym wypadku powinno to być powierzenie realizacji zadania publicznego. Umożliwienie korzystania również z trybu wspierania wykonywania zadania publicznego może również przyczynić się do popularyzacji modelu wśród władz samorządowych ze względu na mniejsze obciążenie dla budżetu gminy.</p> <p>Jako pochodną, w razie wprowadzenia tej zmiany, proponujemy również analogiczne zmiany dopuszczające alternatywny tryb wspierania wykonywania zadania publicznego w projektowanych: (i) art. 22a ust. 2, (ii) art. 22a ust. 3, (iii) art. 22e ust. 1.</p>
7.	Fundacja Habitat for Humanity Poland, Rozwoju i Regionów, Polska Izba Budownictwa, Fundacja Blisko	Art. 1 pkt 2 w zakresie projektowanego art. 22a ust. 2 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego	<p>Uwaga uwzględniona w niezbędnym zakresie</p> <p>Generalnie ustawa nakazuje gminom określenie kryteriów dostępu do zasobu SAN. Jednocześnie jednak najemców SAN będą wskazywały gminy, wiążąc SAN ściśle z instrumentami samorządu mieszkaniowych wspólnoty lokalnej.</p> <p>Proponujemy zastąpić słowa „mającym pierwszeństwo w zawarciu umowy podnajmu” słowami „uprawnionym do zawarcia umów podnajmu”.</p> <p><u>Uzasadnienie:</u></p> <p>Projekt kilkakrotnie posługuje się pojęciem „pierwszeństwa podnajmu” nie zawierając jednak żadnej regulacji mówiącej wprost o innych przypadkach podnajmu niż z pierwszeństwem. Tylko art. 22c ust. 1 sugeruje, że kryteria pierwszeństwa mieszczą się w szerszych „zasadach ubiegania się o zawarcie umowy podnajmu”, przy czym ten przepis też nie mówi wprost o ogólnych kryteriach skorzystania z oferty SAN.</p>

			<p>Postulujemy, aby w szerokim / wprowadzającym zapisie w projektowanym art. 22a ust. 2 odwołać się ogólnie do uprawnienia do zawarcia umów podnajmu z SAN. W innym przypadku określenie „pierwszeństwo” nabierze w regulacjach dotyczących SAN specyficznego znaczenia i będzie prawdopodobnie jedynym przypadkiem, w którym będzie można zawrzeć umowę podnajmu z SAN. Tj. tylko osoby spełniające „kryteria pierwszeństwa” będą mogły ubiegać się o zawarcie takich umów. Nie będzie możliwości, aby szersza grupa gospodarstw domowych mogła ubiegać się o umowy podnajmu. Naszym zdaniem kryterium pierwszeństwa powinno być stosowane w wyjątkowych, szczególnych sytuacjach np. samotnych rodziców w przypadku zbyt dużej liczby chętnych wobec zasobu SAN. Postulujemy więc wyraźne rozróżnienie między możliwością skorzystania z oferty podnajmu od SAN (np. osoby o niskich dochodach) od kryteriów pierwszeństwa w razie gdyby popyt przerastał możliwości SAN (wówczas np. stosowanie kryterium takiego jak wsparcie samotnych rodziców). Dla wprowadzenia takiego rozróżnienia niezbędna będzie postulowana zmiana treści projektowanego art. 22a ust. 2 ustawy o pomocy państwa [...] oraz dalsze zmiany, wskazane w kolejnych uwagach.</p>
<p>8.</p>	<p>Fundacja Habitat for Humanity Poland, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Polska Izba Budownictwa, Fundacja Blisko</p>	<p>Art. 1 pkt 2 w zakresie projektowanego art. 22b ust. 1 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego</p>	<p>Uwaga uwzględniona w niezbędnym zakresie</p> <p>Proponujemy dodanie następujących słów „na koszt właściciela lokalu. Dopuszczalne jest rozliczenie kosztu lub części kosztu remontu z czynszem najmu, w takiej sytuacji nie stosuje się art. 22d ust. 1.”</p> <p><u>Uzasadnienie:</u></p> <p>Celowym będzie doprecyzowanie, że ewentualny remont może zostać przeprowadzony na koszt właściciela lokalu. Dodatkowo, warto dopuścić możliwość częściowego wsparcia finansowego (sfinansowania remontu przez SAN i późniejszego rozliczenia z czynszem). W takiej sytuacji konieczne byłoby zagwarantowanie przez gminy odpowiednich środków na remonty przy powierzeniu realizacji zadania publicznego.</p> <p>Wyłączenie stosowania art. 22d ust. 1 przewidującego możliwość pobierania od podnajemcy czynszu w maksymalnej wysokości 110% czynszu pobieranego od SAN musiałoby stanowić naturalną konsekwencję w takich sytuacjach. Skoro SAN sfinansowałaby</p>

			<p>remont (lub jego część) i w wyniku rozliczeń opłacał niższy czynsz właścicielowi, powinien zachować możliwość pobierania od podnajemcy czynszu w wysokości do 110% czynszu umówionego z właścicielem (niepomniejszonego o potrącone koszty remontu).</p> <p>W dotychczasowej praktyce społecznej agencji najmu prowadzonej przez Habitat Poland stosowano właśnie takie rozwiązanie. Jest to zachęcające dla właścicieli dysponujących starszym, nieremontowanym lokalem, nie zainteresowanych, np. ze względów finansowych czy logistycznych samodzielny prowadzeniem remontu. Na ogół Habitat Poland pokrywał koszty remontu, a następnie rozliczał je z właścicielem w comiesięcznych, nieoprocentowanych ratach odliczanych od podstawy czynszu najmu (czynsz dla właściciela lokalu był obniżony i stanowił częściowe spłaty kosztu remontu).</p>	
<p>9.</p>	<p>Fundacja Habitat for Humanity Poland, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Polska Izba Budownictwa, Fundacja Blisko</p>	<p>Art. 1 pkt 2 w zakresie projektowanego art. 22b ust. 2 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego</p>	<p>Proponujemy nadanie następującego brzmienia: „Wypowiedzenie przez właściciela lokalu mieszkalnego umowy najmu z SAN może nastąpić tylko z przyczyn określonych w art. 11 ust. 2, 4, 5 i 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) bądź w przypadku zawarcia przez właściciela przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego. [...]”.</p> <p><u>Uzasadnienie:</u></p> <p>Popieramy założenia dążące do zagwarantowania jak najwyższego poziomu trwałości umów najmu zawieranych z SAN. Niemniej jednak w oparciu o doświadczenia Habitat Poland dostrzegamy ryzyko, że przy wąskim katalogu przyczyn uzasadniających możliwość wypowiedzenia umów najmu, właściciele mogą być mniej zainteresowani nawiązywaniem stosunków prawnych z SAN.</p> <p>Przy obecnym uregulowaniu właściciele biorący pod uwagę możliwość sprzedania lokalu mieszkalnego, aby jej nie ograniczać, mogą być skłonni zawierać umowy na (krótki) czas określony. Nawet właściciele nieplanujący sprzedaży mogą obawiać się takiego uregulowania uprawnia do wypowiedzenia umowy (np. biorąc pod uwagę możliwość zmiany swojej sytuacji finansowej, zwłaszcza w kontekście skutków epidemii COVID-19). W konsekwencji</p>	<p>Komentarz do uwagi</p> <p>W związku ze zmianą koncepcji projektowanych regulacji zrezygnowano z określenia możliwych przyczyn wypowiedzenia umowy na poziomie projektowanej ustawy. Doregulowano natomiast kwestie terminów wypowiedzeń, tak aby maksymalnie chronić prawa najemców.</p>

			<p>skutek tej regulacji może być odwrotny do zakładanego i ograniczać zawieranie długoterminowych umów z SAN.</p> <p>Dla uniknięcia tego scenariusza, wydaje się, że właściwym będzie dopuszczenie wypowiedzenia umowy w przypadku decyzji o sprzedaży mieszkania przez właściciela. Przy czym istotne, aby taka decyzja była skretyzowana i przejawiała się w działaniu właściciela (dla uniknięcia wypowiedzenia umów najmu z dowolnych przyczyn z powołaniem się na „zamiar” sprzedaży lokalu. Dlatego zaproponowaliśmy, aby dopiero zawarcie umowy przedwstępnej sprzedaży uprawniało właściciela do wypowiedzenia umowy najmu. Będzie to zgodne z praktyką obrotu (na ogół kupujący po zawarciu umowy przedwstępnej zawiera umowę kredytową) oraz będzie w wyważony sposób zabezpieczało interesy obu stron umowy najmu.</p> <p>Opierając się na doświadczeniach SAN Habitat Poland zakładamy, że nie będą to częste przypadki, ale pozostawienie właścicielom takiej swobody w dysponowaniu własnym majątkiem może redukować ryzyko zawierania „asekuracyjnych” umów na krótki czas określony.</p> <p>Należy podkreślić, że zgodnie ze zmianami proponowanymi w uwadze nr Błąd! Nie można odnaleźć źródła odwołania., w sytuacji wypowiedzenia przez właściciela umowy najmu ze względu na sprzedaż nieruchomości, SAN będzie zobligowany do zapewnienia podnajemcy innego lokalu mieszkalnego na dotychczasowych lub zbliżonych warunkach.</p>	
<p>10.</p>	<p>Fundacja Habitat for Humanity Poland, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Polska Izba Budownictwa, Fundacja Blisko</p>	<p>Art. 1 pkt 2 w zakresie projektowanego art. 22b ust. 3 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego</p>	<p>Proponujemy dodać nowy ust. 3 „Wypowiedzenie umowy najmu z SAN, o którym mowa w ust. 2 i upływ terminu wypowiedzenia skutkuje rozwiązaniem umowy podnajmu tego lokalu mieszkalnego. O ile wypowiedzenie umowy najmu z SAN nie nastąpiło z przyczyn związanych z działaniami lub zamierzeniami podnajemcy, SAN jest zobowiązany zapewnić podnajemcy kolejny lokal mieszkalny na dotychczasowych lub zbliżonych warunkach.”</p> <p><u>Uzasadnienie:</u></p> <p>Dla zapewnienia pewnej sytuacji prawnej i uniknięcia niepewności co do sytuacji podnajemców w przypadku wypowiedzenia przez</p>	<p>Komentarz do uwagi</p> <p>Przepisy dotyczące relacji między umową dzierżawy, umową najmu oraz umową wiążącą gminę z SAN zostały doprecyzowane w sposób mający – w opinii projektodawcy – zapewnić równowagę wszystkich stron.</p>

			<p>właściciela umowy najmu z SAN, proponujemy uzupełnienie regulacji o przepisy dotyczące umowy podnajmu.</p> <p>Wydaje się, że obie umowy (najmu i podnajmu) powinny wygasać w tym samym czasie. Ponadto jeśli to nie działania podnajemcy doprowadziły do wypowiedzenia umowy najmu, podnajemca powinien być uprawniony do dalszego podnajmowania (innego) mieszkania od SAN na dotychczasowych lub zbliżonych warunkach.</p>	
11.	Związek Powiatów Polskich	Art. 22c ust. 1 proszę dookreślić, że uchwała jest aktem prawa miejscowego.	Art. 22c ust. 1 proszę dookreślić, że uchwała jest aktem prawa miejscowego.	Uwaga uwzględniona
12.	Fundacja Habitat for Humanity Poland, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Polska Izba Budownictwa, Fundacja Blisko	Art. 1 pkt 2 w zakresie projektowanego art. 22c ust. 1 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego	<p>Proponujemy nadanie następującej treści:</p> <p>„Rada gminy określa w drodze uchwały podstawowe zasady i kryteria ubiegania się o zawarcie umowy podnajmu od SAN, w tym ogólne kryteria pierwszeństwa zawarcia umowy podnajmu z SAN i możliwe sposoby weryfikacji ich spełnienia. W każdym wypadku uchwała rady gminy dopuszcza podnajem lokali mieszkalnych przez SAN gospodarstwom domowym w szczególności trudnej sytuacji. Projekt uchwały rady gminy jest konsultowany z organizacjami pozarządowymi działającymi na terenie gminy, w szczególności działającymi w obszarze mieszkalnictwa lub bezdomności i wykluczenia mieszkaniowego.”</p> <p><u>Uzasadnienie:</u></p> <p>Po pierwsze, dla zapewnienia skutecznego działania SAN oraz możliwości realizowania przez organizację pozarządowe wsparcia mieszkaniowego w sposób jak najbardziej skuteczny, efektywny i adekwatny, niezbędne jest pozostawienie najszerszej możliwej decyzyjności organizacjom prowadzącym SANY. Zbyt szczegółowe czy rygorystyczne określenie „parametrów” działania SAN w uchwale rady gminy odbierze niezbędną elastyczność na rzecz formalizmu i biurokratyzacji.</p> <p>Jak wykazał projekt badawczy przeprowadzony przez Habitat Poland (i co potwierdzają doświadczenia Habitat Poland),</p>	<p>Komentarz do uwagi</p> <p>Projekt został uzupełniony o możliwość wskazania przez gminę dodatkowych kryteriów wyboru lokatorów.</p> <p>Kwestie konsultowania treści uchwały pozostawiono do decyzji organów gminy działających w ramach ogólnych zasad tworzenia aktów prawa miejscowego.</p>

	<p>dla skutecznego działania SAN kluczowa jest elastyczność i możliwość udzielania wsparcia w różnych sytuacjach życiowych klientów. Przewidzenie tych różnorodnych sytuacji <i>a priori</i> jest niemożliwe.</p> <p>Proponujemy zatem, aby uchwała rady gminy określała jedynie warunki brzegowe kwalifikacji do SAN – podstawowe / ogólne zasady ubiegania się o zawarcie umowy podnajmu z SAN (np. niskie dochody czy określone maksymalne dochody uzależnione od specyfiki danej gminy) z pominięciem kazuistycznych regulacji, które usztywnią model już na początku jego działania. Umożliwi to dostosowywanie oferty SAN do potrzeb i możliwości lokalnego rynku oraz zapewni jego skuteczność i efektywność.</p> <p>Podobnie w przypadku zasad pierwszeństwa – wydaje się, że można uwzględnić katalog sytuacji uprawniających do pierwszeństwa, ale praktyka dowodzi, że zawsze istnieją gospodarstwa domowe, które mimo, że nie spełniają tych kryteriów, powinny pilnie otrzymać wsparcie mieszkaniowe z innych względów.</p> <p>Analogicznie – narzucenie z góry określonego sposobu weryfikacji, który miałyby być stosowany przez organizacje pozarządowe będzie istotnym ograniczeniem. Warto raczej przewidzieć katalog wytycznych, spośród których organizacje będą mogły wybrać sposób najbardziej dostosowany do warunków i specyfiki działania oraz szczególnych potrzeb i sytuacji gospodarstw domowych ubiegających się o podnajem.</p> <p>Zwracamy również uwagę, że w projekcie nie zostało wystarczająco sprecyzowane kto będzie dokonywał weryfikacji spełniania kryteriów przez osoby ubiegające się o podnajem i kto będzie kwalifikował do skorzystania z oferty SAN. Jak rozumiemy będzie to podmiot realizujący zadanie publiczne. W myśl postulowanego przekazania jak najszerszej decyzyjności organizacjom pozarządowym, postulujemy aby to one dokonywały weryfikacji (i uszczegółowienia ogólnych zasad zawartych w uchwale rady gminy).</p> <p>Po drugie postulujemy obligatoryjne uwzględnianie w uchwale każdej rady gminy postanowienia dopuszczającego udzielenie wsparcia zawsze, gdy sytuacja gospodarstwa domowego jest</p>
--	---

			<p>wyjątkowo trudna (nawet jeśli nie mieści się w przyjętych zasadach i kryteriach). Pozwoli to na pozostawienie pożądanego społecznie marginesu na sytuacje (i) nieprzewidziane i nieujęte w uchwałach rad gmin lub (ii) wymykające się z kryteriów ustalonych w uchwale w przypadku zastosowania nadmiernie szczegółowych lub kazuistycznych zapisów, ograniczających elastyczność modelu.</p> <p>Po trzecie, wydaje się celowym i zgodnym ze obowiązującymi standardami współpracy JST z organizacjami pozarządowymi oraz mieszczącym się w ramach konsultacji społecznych, zapewnienie realnego udziału organizacji pozarządowych w kształtowaniu treści uchwały rady gminy o lokalnym SAN. Stąd organizacje działające na terenie danej gminy powinny mieć możliwość czynnego udziału w tworzeniu i konsultacjach projektu, a ich głos i postulaty powinny być uwzględniane zgodnie z zasadami partycypacji społecznej. Umożliwi to optymalne zaplanowanie działania SAN w danej gminie.</p> <p>Po czwarte, (w nawiązaniu do uwagi nr Błąd! Nie można odnaleźć źródła odwołania. do projektu ustawy) sugerujemy, aby w tym przepisie rozróżnić zasady pierwszeństwa ubiegania się o podnajem od SAN od zasad / kryteriów ubiegania się o taki podnajem w ogóle. Stąd proponujemy, aby w pierwszej części pierwszego zdania użyć również słowa „kryterium”, które umożliwi następnie wyodrębnienie „kryteriów pierwszeństwa” (por. uzasadnienie przedstawione w uwadze nr Błąd! Nie można odnaleźć źródła odwołania. do projektu ustawy).</p>	
<p>13.</p>	<p>Fundacja Habitat for Humanity Poland, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Polska Izba Budownictwa, Fundacja Blisko</p>	<p>Art. 1 pkt 2 w zakresie projektowanego art. 22c ust. 2 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego</p>	<p>Proponujemy dodać następujące zdanie w ust. 2: „Rada gminy może określić również inne kryteria pierwszeństwa.”</p> <p><u>Uzasadnienie:</u></p> <p>Wprowadzenie postulowanej zmiany będzie korzystnie wpływało na możliwość dostosowania kryteriów pierwszeństwa do potrzeb danej społeczności lokalnej i różnych sytuacji życiowych gospodarstw domowych ubiegających się o podnajem z SAN.</p> <p>Po pierwsze, pomimo, że katalog sytuacji określonych w art. 8 ust. 2 ustawy o pomocy państwa [...] jest dość szeroki, to z pewnością nie obejmując wszystkich przypadków, w których pierwszeństwo</p>	<p>Uwaga uwzględniona</p>

			<p>mogłoby być przyznane. W szczególności ma to istotne znaczenie w kontekście obecnego brzmienia projektu, który wydaje się utożsamiać pierwszeństwo z możliwością skorzystania z oferty SAN w ogóle.</p> <p>Dla przykładu, w katalogu, do którego ustawodawca się odwołuje nie ma przepisów adresujących sytuację utraty mieszkania (np. wskutek orzeczonej eksmisji) czy przeprowadzenia licytacji nieruchomości lub ogłoszenia upadłości konsumenckiej z licytacją nieruchomości. Wydaje się, że próba rozszerzenia tego katalogu byłaby niecelowa – niemożliwym wydaje się stworzenie pełnej listy trudnych sytuacji życiowych uprawniających do skorzystania z oferty SAN.</p> <p>Zatem ponownie podkreślamy potrzebę rozdzielenia kryteriów uprawniających do zawarcia umowy podnajmu z SAN od kryteriów pierwszeństwa (w razie gdy chętnych jest więcej niż dostępnych mieszkań). Jednocześnie postulujemy, aby rady gmin mogły rozszerzać w uchwałach wskazany katalog uprawniający do pierwszeństwa.</p> <p>Po drugie, również w ustawie o pomocy państwa [...] dopuszczono możliwość rozszerzania katalogu kryteriów pierwszeństwa w uchwałach rady gminy (art. 8 ust. 3 pkt 2). Potwierdza to wniosek, że wskazany katalog nie może zostać uznany za pełny.</p>	
<p>14.</p>	<p>Fundacja Habitat for Humanity Poland, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Polska Izba Budownictwa, Fundacja Blisko</p>	<p>Art. 1 pkt 2 w zakresie projektowanego art. 22c ust. 4 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego</p>	<p>Proponujemy dodanie nowego ustępu 4:</p> <p>„4) Społeczna agencja najmu może udzielać wsparcia mieszkaniowego gospodarstwom domowym niespełniającym kryteriów określonych w uchwałach rady gminy, o której mowa w ust. 1 i nieklasyfikujących się do wsparcia w ramach wykonywania zadania publicznego, o ile działalność w tym zakresie jest finansowana z innych środków niż pochodzące od gminy. Podnajemca musi zostać poinformowany, że uzyskuje możliwość zawarcia umowy podnajmu z SAN na zasadach ogólnych, niewynikających z ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 2195) i z ustawy o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków</p>	<p>Komentarz do uwagi</p> <p>Instrumenty polityki mieszkaniowej gminy tworzą system, który po uzupełnieniu przez możliwość wykorzystania formuły społecznych agencji najmu będzie mógł zapewnić kompletność pomiędzy zasobem mieszkań gminnych i zasobem mieszkań SAN. Ostatecznie za uchwalanie kryteriów naboru do obu tych zasobów mieszkaniowych będzie odpowiedzialna gmina, dlatego należy założyć, że będzie działała w sposób racjonalny, z uwzględnieniem przepływu najemców pomiędzy mieszkańami gminnymi i SAN. Najemcy w SAN spełniają kryteria społeczne</p>

			<p>mieszkańczych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2020 r. poz. 551).”</p> <p><u>Uzasadnienie:</u></p> <p>Proponujemy wprowadzenie tej regulacji biorąc pod uwagę znaczną decyzyjność przyznawaną radom gmin oraz istniejące ryzyko określenia zasad i kryteriów korzystania z oferty SAN w sposób nieobejmujący wszystkich koniecznych przypadków. Proponowany ust. 4 umożliwi spójnym agencjom najmu ewentualne wprowadzenie części mieszkań z przeznaczeniem dla osób niekwalifikujących się na podstawie uchwały rady gminy (jeśli okaże się to konieczne).</p> <p>Wprowadzenie tego rozwiązania, przy jednoczesnym zastrzeżeniu, że tacy podnajemcy nie korzystaliby z dobrodziejstw wprowadzanych konsultowaną ustawą (w tym dopłat do czynszu), a SAN musiałyby działać w tym zakresie finansować z innych źródeł, wydaje się nie ingerować w kompetencje gmin, a jednocześnie umożliwia organizacjom pozarządowym udzielanie pomocy i wsparcia tam, gdzie istnieje uzasadniona potrzeba, a sytuacja nie mieści się w przyjętych kryteriach.</p>	<p>będą mogli ubiegać się o dopłaty do czynszu lub dodatki mieszkaniowe.</p>
<p>15.</p>	<p>Unia Polskich Metropolii</p>	<p>Art. 1 pkt 2 dodający Rozdz. 3a (art. 22a do 22 e) do ustawy o niektórych formach bud. mieszk. – dodany Art. 22a ust. 1</p>	<p>Ustawa nie określa: 1. czy gmina może, czy musi powierzyć zadanie publiczne, o którym mowa w art. 4 ust. 1 pkt 1aa ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie na zasadach określonych w rozdziale 2 działu II tej ustawy jakiegomuś podmiotu wi, 2. formy wyboru SAN, 3. ilości SAN w danej gminie, 4. doboru lokatorów pomiędzy SAN w przypadku, gdy na terenie gminy funkcjonuje kilka takich podmiotów.</p> <p>Uzasadnienie uwagi:</p> <p>Teoretycznie w jednej gminie może występować kilka, kilkanaście podmiotów spełniających kryteria określone w ustawie z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie. Ustawa nowelizująca nie wskazuje natomiast by wybór SAN następowała w trybie konkursu w rozumieniu ustawy o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie lub w oparciu np. o PZP. Co więcej, z ustawy nowelizującej nie wynika czy na terenie gminy może funkcjonować kilka SAN.</p>	<p>Komentarz do uwagi</p> <p>Gmina nie ma obowiązku tworzenia SAN. Jest to tylko jeden z instrumentów, którymi może dysponować, realizując zadania z zakresu polityki mieszkaniowej. W gminie może funkcjonować więcej niż jedna SAN. Zasady doboru najemców pomiędzy różnymi SAN-ami gmina może ustanowić w uchwale.</p> <p>Warto podkreślić, że przepisy nie wprowadzają obowiązku traktowania jako SAN każdego podmiotu, któremu zlecono realizację zadania publicznego w trybie ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, polegającego na tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.</p>

<p>Działalność SAN na terenie danej gminy może prowadzić jedynie podmiot, który prowadzi działalność wskazaną w projektowanej ustawie i który zawarł z gminą umowę o współpracy. Warto przy tym zauważyć, że jeżeli gmina zdecydowała się na podjęcie współpracy z SAN działającą w formie fundacji, stowarzyszenia lub spółdzielni socjalnej, umowa o współpracy będzie umową o wsparcie realizacji zadania publicznego albo umową o powierzenie realizacji zadania publicznego. Umowy te jednak będą musiały zawierać wszystkie elementy, które przewiduje umowa o współpracy.</p>			<p>Unia Polskich Metropolii</p>	<p>16.</p>
<p>Komentarz do uwagi Obecnie w projekcie kwestia wyboru najemców została doregulowana i pozostawiona samorządom gminnym.</p>	<p>W dodawanym przepisie art. 22a ust. 2 jest mowa o „osobach fizycznych mających pierwszeństwo w zawarciu umowy podnajmu”, jednak nie definiuje się, kim są osoby „mające pierwszeństwo” Uzasadnienie uwagi: W dodawanym przepisie art. 22a ust. 2 jest mowa o „osobach fizycznych mających pierwszeństwo w zawarciu umowy podnajmu”, jednak nie definiuje się, kim są osoby „mające pierwszeństwo”. Jeśli mają to być osoby spełniające kryteria pierwszeństwa, o których mowa w dodanym art. 22c ust. 1 i 2, to może warto by ujednolicić nazewnictwo i w miejsce „osób fizycznych mających pierwszeństwo” wpisać „osoby fizyczne spełniające kryteria pierwszeństwa określone w uchwale, o której mowa w art. 22c ust. 1”.</p>	<p>Art. 1 pkt 2 dodający Rozdz. 3a (art. 22a do 22 e) do ustawy o niektórych formach bud. mieszk. – dodany Art. 22a ust. 2</p>	<p>Unia Polskich</p>	<p>17.</p>
<p>Uwaga uwzględniona</p>	<p>Dodawany przepis art. 22c ust. 1 przewiduje, że Rada gminy określa w drodze uchwały zasady ubiegania się o zawarcie umowy podnajmu od SAN, w tym kryteria pierwszeństwa zawarcia umowy podnajmu z SAN i sposób weryfikacji ich istnienia – wskazane jest uzupełnienie przepisu o informację, czy uchwała ta stanowi akt prawa miejscowego</p> <p>Uzasadnienie uwagi: Nieokreślenie wprost, czy uchwała stanowi akt prawa miejscowego może powodować problemy interpretacyjne i różne stosowanie</p>	<p>Art. 1 pkt 2 dodający Rozdz. 3a (art. 22a do 22 e) do ustawy o niektórych formach bud. mieszk. – dodany Art. 22c ust. 1</p>	<p>Unia Polskich Metropolii</p>	

18.	Unia Metropolii Polskich	Art. 1 pkt.2 dodający Rozdz. 3a (art. 22a do 22 e) do ustawy o niektórych formach bud. mieszk. – dodany Art. 22c ust. 2	W świetle dodawanego przepisu art. 22c ust. 2 określając kryteria pierwszeństwa zawarcia umowy podnajmu z SAN rada gminy dokonuje wyboru z (może lepsze byłoby: „spośród”) wskazanych kryteriów z ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania. Wskazane byłoby umożliwienie gminie określenia jeszcze innych kryteriów pierwszeństwa oprócz tych wskazanych na podstawie ww. ustawy. Uzasadnienie uwagi: Umożliwienie gminie wskazania jeszcze innych kryteriów niż jedynie wybór spośród kryteriów wskazanych w ustawie z dnia 20 lipca 2018 r; pozwoli na lepsze dostosowanie do aktualnych potrzeb danej gminy.	Uwaga uwzględniona
19.	Fundacja for Humanity Poland, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Polska Izba Budownictwa, Fundacja Blisko	Art. 1 w zakresie projektowanego art. 22d ust. 3 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego	Proponujemy określić maksymalnie miesięczny termin opóźnienia z zapłatą czynszu SAN , po którym SAN ma prawo wezwać podnajemcę do dokonania zapłaty. Wyznaczenie miesięcznego terminu będzie motywowało SAN do bieżącego monitorowania regulowania należności przez podnajemców i korzystnie wpłynęło na minimalizowanie ryzyka zadłużania się podnajemców.	Komentarz do uwagi Kwestia konsekwencji opóźnień w spłacie czynszu jest uregulowana w przepisach ogólnych dotyczących danego rodzaju umowy najmu. Projektodawca nie uznaje za celowe wprowadzania kolejnych i odmiennych reguł w tej sprawie.
20.	Fundacja for Humanity Poland, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Polska Izba Budownictwa, Fundacja Blisko	Art. 1 w zakresie projektowanego art. 22d ust. 4 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego	Z uznaniem przyjmujemy wprowadzoną w ust. 4 możliwość rozłożenia zaległego czynszu i opłat na raty oraz ograniczony katalog przyczyn wypowiedzenia umowy podnajmu (pozytywnie wpływający na stabilność stosunku podnajmu).	Komentarz do uwagi Przyjęto do wiadomości.
21.	Fundacja for Humanity Poland, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Polska	Art. 1 w zakresie projektowanego art. 22d ust. 5 ustawy o niektórych formach popierania	Jak rozumiemy, przepis ten ma wpływać na pewność i trwałość stosunków podnajmu z SAN. Rozumiemy też, że będzie znajdował zastosowanie do umów zawartych na czas nieokreślony i na czas określony oraz że wyłączone jest możliwość umownego rozszerzenia katalogu przyczyn wypowiedzenia („może nastąpić <i>wyłącznie z przyczyn [...]</i> ”). Tj. poza przypadkami wskazanymi	Komentarz do uwagi Przepisy dotyczące relacji między umową dzierżawy, umową najmu oraz umową wiazącą gminę z SAN zostały doprecyzowane w sposób mający – w opinii projektodawcy – zapewnić

Izba Budownictwa, Fundacja Blisko	budownictwa mieszkaniowego	<p>w art. 11 ust. 2 pkt 1-3 UOPL nie będzie istniała inna, niż w drodze porozumienia stron, możliwość przedterminowego rozwiązania umowy podnajmu.</p> <p>Po pierwsze, pojawia się pewna obawa związana z kategorią tego rozwiązania. W szczególności w odniesieniu do umów zawieranych na czas nieokreślony.</p> <p>Po drugie, pewna wątpliwość wiąże się również z trybem realizowania zadania publicznego polegającego na prowadzeniu SAN.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Skoro (zgodnie z art. 16 ust. 3 ustawy o działalności pożytku publicznego i wolontariacie) realizację zadania publicznego powierza się na czas realizacji zadania lub na czas określony, nie dłuższy niż 5 lat, czy umowy, które zawiera SAN również powinny być zawierane na taki okres (wydaje się mało prawdopodobne, aby gminy powierzyły zadanie polegające na prowadzeniu SAN na cały czas jego realizacji. Raczej będą wybierane okresy pięcioletnie ze względu na stały, bezterminowy charakter tego zadania)? • Czy możliwe będzie zawieranie umów podnajmu na dłuższy okres (i ewentualna ich cesja w przypadku zmiany podmiotu, któremu powierzone będzie zadanie publiczne)? • Dodatkowo wątpliwość budzi również gwarancja trwałości SAN – skoro prowadzenie SAN przez gminę nie jest obligatoryjne, trzeba wziąć pod uwagę ryzyko, że gmina zrezygnuje z dalszej realizacji tego zadania (np. po upływie pierwszego pięcioletniego okresu na jaki zleci prowadzenie SAN). Wydaje się, że wówczas SAN nie będzie miał możliwości wypowiedzenia umów podnajmu (przy zachowaniu możliwości wypowiedzenia umów najmu, o ile odpowiednio postanowienie zostanie uwzględnione w umowach z właścicielami). <p>Sugerujemy wzięcie pod uwagę tych wątpliwości. Celowe (w kontekście wypowiedzenia umów najmu/podnajmu) wydać się uzupełnienie treści artykułu o nowy ustęp o zaproponowanej poniżej treści. Zasygnalizowany mechanizm pozwalający zachować trwałość umów możby odpowiadać potrzebom, w razie gdyby</p>	równowagę wszystkich stron. Zrezygnowano ze stosowania umów podnajmu. Wprowadzono również przepis dotyczący zawierania umów gmina-SAN na okres 5-letni, z możliwością jego przedłużania.
--------------------------------------	-------------------------------	---	--

			<p>podmiot, który prowadził SAN zdecydował się kontynuować tę działalność poszukując innych źródeł finansowania.</p> <p>„W przypadku zakończenia przez gminę powierzenia realizacji zadania publicznego, o którym mowa w art. 4 ust. 1 pkt 1aa ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, umowy najmu i podnajmu zawarte przez SAN ulegają rozwiązaniu z dniem zakończenia realizacji zadania publicznego, o ile strony tych umów nie zdecydują się ich przedłużyć.”</p> <p>Po trzecie, wydaje się konieczne dopuszczenie możliwości wypowiedzenia umowy podnajmu w sytuacji wypowiedzenia SAN umowy najmu przez właściciela, co powinno być połączone z obowiązkiem SAN zawarcia nowej umowy podnajmu na inny lokal mieszkalny (o ile wypowiedzenie nie zostało spowodowane działaniami lub zaniechaniami podnajemcy). W przypadku uwzględnienia uwagi nr Błąd! Nie można odnaleźć źródła odwołania. powyżej sytuacja ta będzie zaadresowana.</p> <p>Ewentualnie (w razie nieuwzględnienia uwagi nr Błąd! Nie można odnaleźć źródła odwołania.) proponujemy przyjęcie poniższych zapisów:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. nadanie następującej treści ust. 5 „Wypowiedzenie umowy podnajmu przez SAN może nastąpić wyłącznie z przyczyn określonych w art. 11 ust. 2 pkt 1–3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, bez uszczerbku dla ust. 6. [...]” 2. oraz dodanie ust. 6: „W przypadku wypowiedzenia SAN umowy najmu przez właściciela, SAN wypowiada umowę podnajmu z zachowaniem okresu wypowiedzenia kończącego się z dniem upływu okresu wypowiedzenia umowy najmu na dany lokal mieszkalny. O ile wypowiedzenie umowy najmu z SAN nie nastąpiło z przyczyn związanych z działaniami lub zaniechaniami podnajemcy, SAN jest zobowiązany zapewnić
--	--	--	---

			<p>podnajmcy kolejny lokal mieszkalny i zawrzeć nową umowę podnajmu na dotychczasowych lub zbliżonych warunkach”</p> <p>3. i zmianę numeracji poprzez nadanie obecnie projektowanemu ust. 6 numeru 7.</p>	
<p>22.</p>	<p>Fundacja Habitat for Humanity Poland, Rozwoju i Regionów, Polska Izba Budownictwa, Fundacja Blisko</p>	<p>Art. 1 w zakresie projektowanego art. 22d ust. 6 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego</p>	<p>Proponujemy nadanie następującego brzmienia: „W przypadku wypowiedzenia umowy podnajmu przez SAN lub upływu czasu, na jaki została zawarta umowa podnajmu nieuregulowane względem SAN należności podnajmcy pokrywa gmina, a zobowiązania podnajmcy wobec SAN stają się zobowiązaniami wobec gminy.”</p> <p><u>Uzasadnienie:</u></p> <p>Z uznaniem przyjęliśmy projektowaną regulację w zakresie przyjmowania przez gminę nieuregulowanych należności podnajmcy. Rozwiązanie to niewątpliwie przyczyni się do budowania stabilności finansowej i stabilności działania SAN.</p> <p>Niemniej jednak proponujemy rozszerzyć je o analogiczną regulację w przypadku upływu czasu na jaki zawarto umowę podnajmu i pozostawienia przez podnajmcę nieuregulowanych należności. Zapewne podobne sytuacje nie będą występować często (m.in. ze względu na możliwość zaspokojenia wierzytelności SAN z kaucji). Jednak dla zabezpieczenia nawet tych nielicznych sytuacji sugerujemy ujęcie również tego aspektu w przepisie.</p>	<p>Komentarz do uwagi</p> <p>Przepis po konsultacjach ze stroną samorządową został usunięty z projektowanej ustawy. Obecnie kwestia pokrywania zobowiązań najemców wobec SAN została przeniesiona na poziom umowy gmina-SAN.</p>
<p>23.</p>	<p>Związek Powiatów Polskich</p>	<p>Art. 1 pkt 2 (art. 22d)</p>	<p>1) Proszę o wyjaśnienie czy czynność najmu przez SAN oraz czynność podnajmu będzie czynnością podlegającą opodatkowaniu podatkiem VAT oraz czy z punktu widzenia organizacji pozarządowej SAN będzie to działalność gospodarcza?</p> <p>2) Ponadto pytanie czy nie warto do ustawy wprowadzić zapisu jednoznacznie wskazującego czy podnajemca będzie mógł korzystać z lokalu również na cele niemieszkalne (np. łączenie funkcji mieszkalnych w prowadzeniem działalności gospodarczej).</p> <p>3) w zakresie art. 22d ust. 6 takie brzmienie przepisu może doprowadzić do sytuacji, gdzie SAN nie będzie dokonywał wypowiedzenia umowy podnajmu, pomimo zaistnienia warunków z art. 22d ust. 6.</p> <p>Uzasadnienie:</p>	<p>Komentarz do uwagi</p> <p>Po konsultacji z Ministerstwem Finansów w celu wyeliminowania wskazanych z uwadze barier, dzierżawa przez właściciela mieszkania SAN została zwolniona z podatku VAT. Jednocześnie wprowadzono zwolnienia w podatku PIT i CIT dla osób i podmiotów wydzierżawiających mieszkania SAN-om, co powinno dodatkowo wpłynąć pozytywnie na podaż takich mieszkań.</p> <p>Działalność SAN prowadzona w formie fundacji, stowarzyszeń i spółdzielni socjalnych będzie działalnością pożytku publicznego podejmowaną</p>

24.	Unia Polskich Metropolii	Art. 1 pkt 2 dodający Rozdz. 3a (art. 22a do 22e) do ustawy o niektórych formach popierania bud. mieszk. – dodany Art. 22 d ust. 1	<p>1) Pytanie w kontekście m.in. wyroku III SA/Wa 473/15 – SAN w sposób oczywisty nie będzie korzystał z lokali dla zaspokajania własnych potrzeb mieszkaniowych.</p> <p>2) Odnośnie drugiej kwestii zgodnie z ustawą o podatku od towarów i usług, usługi w zakresie wynajmowania lub wydzierżawiania nieruchomości o charakterze mieszkalnym lub części nieruchomości, na własny rachunek, <u>wyłącznie na cele mieszkaniowe</u> – stąd wątpliwość co w przypadku podnajemców, którzy poza zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych będą chcieli np. zarejestrować prowadzenie działalności gospodarczej.</p> <p>3) z literalnego brzmienia przepisu wynika, że np. podnajemca może zalegać przez rok z zapłatą czynszu, SAN w tym czasie nie robić nic, po roku wypowiedzieć umowę a koszty pokryje gmina.</p>	<p>na podstawie zlecenia realizacji zadań publicznych.</p> <p>SAN wynajmuje lokale mieszkalne osobom mającym trudności w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. Stosunek najmu w zakresie nieregulowanym w projektowanej ustawie będzie kształtowany na zasadach ogólnych.</p> <p>Odnośnie do pytania nr 3, w związku ze zgłoszonymi na etapie uzgodnień, konsultacji i opiniowania uwagami zrezygnowano z uregulowania przyczyn wypowiedzenia w projektowanej ustawie (z wyjątkiem przyczyny w postaci rozwiązania umowy dzierżawy). Będą w tym zakresie stosowane zasady ogólne. W związku z uwagami samorządów lokalnych ustalenie zasad podziału odpowiedzialności za nieregulowane należności czynszowe najemcy względem SAN w przypadku zakończenia stosunku najmu pozostawiono stronom umowy o współpracy.</p>
25.	Unia Polskich Metropolii	Art. 1 pkt 2 dodający Rozdz. 3a (art. 22a do 22 e) do ustawy o niektórych formach bud. mieszk. – dodany Art. 22d ust. 6	<p>Czynsz na poziomie 110% czynszu komercyjnego nawet przy dopłatach mieszkaniowych nie będzie miał charakteru intratnego dla mniej zamożnych mieszkańców.</p> <p>Uzasadnienie uwagi: Teoretycznie obecnie możliwe jest otrzymanie dodatku w przypadku osiągnięcia dochodów na poziomie wskazanym ustawą o dodatkach mieszkaniowych. SAN wynajmować będzie lokale na rynku komercyjnym tak wysoki próg czynszu jest niezasadny w kontekście celu.</p> <p>W myśl dodawanego przepisu w przypadku wypowiedzenia umowy podnajmu przez SAN nieregulowane względem SAN należności podnajemcy pokrywa gmina, a zobowiązania podnajemcy wobec SAN stają się zobowiązaniami wobec gminy – brak uzasadnienia dla obciążenia gminy zadłużeniami podnajemców bez zabezpieczenia dla gminy na ten cel środków</p>	<p>Komentarz do uwagi</p> <p>Obecnie projekt ustawy nie odnosi się do ograniczenia wysokości czynszu. Ze względu na grupę docelową i społeczny charakter SAN, a także bazując na dotychczasowych doświadczeniach z tą formułą, można założyć, że czynsz będzie istotnie niższy od czynszu rynkowego.</p> <p>Komentarz do uwagi</p> <p>Przepis po konsultacjach ze stroną samorządową został wykreślony z projektowanej ustawy. Obecnie kwestia pokrywania zobowiązań najemców wobec SAN została przeniesiona na poziom umowy gmina-SAN.</p>

			<p>Uzasadnienie uwagi: Brak uzasadnienia dla zobowiązania gminy do pokrywania należności podnajemcy względem SAN w sytuacji braku zabezpieczenia środków dla gminy na ten cel. Nie wyjaśniono nadto, co to znaczy, że „zobowiązania podnajemcy wobec SAN stają się zobowiązaniami gminy”, skoro gmina nie będzie stroną umów z podnajemcami, nie będzie więc znana ich treść, a więc ani źródła, ani wysokości zobowiązań podnajemcy wobec SAN. Teoretycznie SAN mógłby odmówić wydania gminie dokumentów powołując się np. na chronione tajemnice, a projekt ustawy ani nie precyzuje, co znaczy, że „zobowiązania podnajemcy wobec SAN stają się zobowiązaniami gminy” ani nie daje gminie żadnego mechanizmu, aby mogła tych dokumentów od SAN żądać. Istnieje zatem ryzyko, że Gmina nie będzie w stanie prawidłowo ustalić należności (która de facto nie jest należnością gminy i nie wiadomo, czy się nią staje), nie mówiąc już o jej dochodzeniu (projekt nie przewiduje, kto miałby jej dochodzić). Nie wyjaśniono konsekwencji tego uregulowania i jego wpływu na obowiązki gminy stosowania ustawy o finansach publicznych. Skoro umowa podnajmu zawarta była między SAN a podnajemcą, SAN wypowiada umowę, a przepis przewiduje, że „zobowiązania podnajemcy wobec SAN stają się zobowiązaniami gminy”, to powstaje również pytanie, kto miałby występować z roszczeniami do Sądu, np. z pozwem o eksmisję byłego podnajemcy, który utracił tytuł prawny do lokalu wskutek wypowiedzenia przez SAN.</p>
<p>26.</p>	<p>Unia Polskich</p>	<p>Art.1, rozdział 3a: - art. 22a. ust.2</p>	<p>Doprecyzowanie formy powierzenia zadania publicznego</p> <p>Uzasadnienie uwagi: W jaki sposób gmina powierza SAN wykonywanie zadanie własnego, polegającego na najmie lokali mieszkalnych od właścicieli i podnajmowanie tych lokali mieszkalnych osobom fizycznym mającym pierwszeństwo w zawarciu umowy podnajmu? Czy przez umowę, uchwałę rady gminy, inny sposób?</p> <p>Na jakich zasadach będą zawierane umowy podnajmu pomiędzy SAN a podnajemcą, czy: na czas oznaczony, nieoznaczony, w trybie najmu instytucjonalnego? Skoro ustawodawca w projekcie używa określenia umowa najmu lokalu mieszkalnego, regulowaną ustawą o</p>

Uwaga uwzględniona

W aktualnej wersji projektu gmina zleca SAN działającej w formie fundacji, stowarzyszenia lub spółdzielni społecznej realizację zadania publicznego w trybie określonym w rozdziale 2 działu II ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie. W wyniku tej procedury zawierana jest umowa o wsparcie realizacji zadania publicznego lub umowa o powierzenie realizacji zadania publicznego, która w rozumieniu projektu ustawy stanowi umowę o współpracy, musi zatem zawierać również

			ochronie praw lokatorów(...)- należy przypuszczać, że chodzi o umowę na czas nieoznaczony?	postanowienia wymagane dla umowy o współpracy zgodnie z projektowaną ustawą. W miejsce umów podnajmu wprowadzono umowy najmu. Projektowana ustawa nie zawiera przepisów określających wymagany rodzaj umowy najmu – pozostawia tę materię do uzgodnienia między stronami (może to być zatem zarówno najem na zasadach ogólnych, jak i najem instytucjonalny). Stosunek najmu będzie kształtowany na zasadach właściwych danemu rodzajowi najmu.
27.	Unia Polskich	Metropolii	Art.1, rozdział 3a: art. 22 c ust. 3	Komentarz do uwagi Przepis został wykreślony z projektu ustawy. Kaucja będzie mogła być pobierana na ogólnych zasadach określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów (...).
28.	Unia Polskich	Metropolii	Art.1, rozdział 3a: art. 22b ust.2	Komentarz do uwagi Zgodnie z aktualnym projektem ustawy SAN nie zawiera umów podnajmu, tylko umowy najmu. Relacje pomiędzy poszczególnymi rodzajami umów ukształtowano ponadto w taki sposób, aby tzw. umowa wyższego rzędu warunkowała umowę niższego rzędu. Umowę najmu warunkuje wobec tego obowiązywanie umowy dzierżawy.
29.	Unia Polskich	Metropolii	Art.1, rozdział 3a: - art. 22c ust.2	Uwaga uwzględniona Dopuszczono możliwość wskazania przez radę gminy własnych kryteriów naboru najemców.

30.	Unia Polskich Metropolii	Art.1, rozdział 3a: - art. 22 d	Włączenie odpowiedzialności gminy	<p>Komentarz do uwagi</p> <p>Uwaga nieaktualna ze względu na zmiany brzmienia przepisów ustawy dotyczące umowy gmina-SAN, umowy dzierżawy właściciel-SAN i umowy najmu SAN-najemca.</p>
<p>Uzasadnienie uwagi:</p> <p>Czy gmina będzie ustalona maksymalna stawka czynszu, jaką SAN może pobierać od podnajemcy, np. nie więcej niż 3% stawki odtworzeniowej(...)</p> <p>Czy powierzając SAN realizację zadania, o którym mowa w art. 22a ust.2 projektu ustawy, gmina będzie mogła określić wysokość czynszu podnajmu?</p> <p>W przypadku rozwiązania „umowy” pomiędzy SAN a gminą lub SAN a wynajmującym, co stanie się z podnajemcą lokalu, jeśli zajdzie okoliczność określona w art. 11 ust 2,4,5,7 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) Zauważa się także wątpliwość co stanie się z podnajemcą, w przypadku upadłości/ likwidacji SAN, ustawodawca powinien jednoznacznie określić, <u> kto wstępuje w prawa i obowiązki po nieistniejącym podmiocie.</u></p> <p>Gdy gmina zostanie zobligowana do wskazania podnajemcy lokalu zamiennego, kto będzie płacić odszkodowanie właścicielowi za zajmowany lokal bez tytułu prawnego, kto i wobec kogo może wystąpić z roszczeniem regresowym.</p> <p>Czy lokale wynajmowane w celu dalszego podnajmu (przez SAN) są wyłączone z reżimu art. 20 ust. 2 b i 2c, ustawy o ochronie praw lokatorów (...)analogicznie do zapisów zaproponowanych w projekcie ustawy o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa - art. 4 ust. 5 projekt (4.05.2020), gdzie w ust.5 po art. 29a dodaje się art. 29b w brzmieniu: „<i>Art. 29b. Do podnajmu przez gminę lokalu mieszkalnego, którego ta gmina lub związek międzygminny stały się najemcą w wyniku przeniesienia na nie praw i obowiązków wynikających z umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy tego lokalu, nie stosuje się przepisów art. 20 ust. 2b i 2c ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.</i>”</p>				
<p>Jeżeli SAN będzie płacić właścicielowi czynsz najmu, a czynsz podnajmu będzie niższy, kto będzie dopłacał różnicę w czynszu. Co się stanie, jeżeli podnajemca zaniecha opłat? Całość czynszu przejeżdża gmina, czy tylko tę część płaconą przez podnajemcę?</p>				

31.	Unia Polskich Metropolii	Art.1, rozdział 3a: - art. 22d ust. 6	Przedmiotowy artykuł jest nieczytelny i w konsekwencji może prowadzić do nadużycia prawa w związku z zaprojektowaną odpowiedzialnością (wprost) gminy za długi podnajemcy. Taki zapis stanowi ustawowe przyzwolenie na zadłużanie się podjemcy lokalu.	Komentarz do uwagi Przepis po konsultacjach ze stroną samorządową został wykreślony z projektu ustawy. Obecnie kwestia pokrywania zobowiązań najemców wobec SAN została przeniesiona na poziom umowy gmina-SAN.
32.	Fundacja for Humanity Poland, Instytut Rozwoju i Regionów, Polska Izba Budownictwa, Fundacja Blisko	Art. 1 w zakresie projektowanego art. 22e ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego	Uważamy, że wprowadzenie obligatoryjnego monitoringu wykonywania ustawy i powstawania SAN w Polsce jest słusznym rozwiązaniem. Pozyskiwane dane będą mogły służyć weryfikacji skuteczności, efektywności i skali działania SAN oraz ewentualnie stać się podstawą do modyfikacji i rozwoju modelu oraz nowelizacji przepisów adekwatnie do zdiagnozowanej sytuacji faktycznej i prawnej.	Komentarz do uwagi Przyjęto do wiadomości.
33.	Unia Polskich Metropolii	Art.1, rozdział 3a: - art. 22e ust. 2	Uzupełnienie o konieczność sprawozdawania przez SAN- taki zapis powinien znaleźć się w projekcie ustawy Uzasadnienie uwagi: Gmina ma obowiązek sprawozdawać do ministra właściwego ds. budownictwa, dlatego taki obowiązek nie został nałożony na SAN, który nie ma obowiązku sprawozdać gminie. Obowiązek taki powinien wynikać z ustawy.	Uwaga uwzględniona

34.	Fundacja Habitat for Humanity Poland, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Polska Izba Budownictwa, Fundacja Blisko	Art. 1	<p>Proponujemy dodanie nowego przepisu (art. 22f) w ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, w którym zostaną wprowadzone (i) działania informacyjne skierowane na pobudzenie zainteresowania gmin wdrażaniem modelu oraz zwiększenie wiedzy i świadomości lokalnych społeczności na temat SAN, a także (ii) możliwość przeprowadzenia projektów pilotażowych z dodatkowym wsparciem finansowym (np. ze środków Banku Gospodarstwa Krajowego).</p> <p>Zważwszy, że SAN ma być inicjatywą gmin, celowym będzie przeprowadzenie programu / cyklu szkoleń lub webinarów dla samorządów informujących o modelu SAN, możliwości podjęcia działalności w tej formie, zaletach modelu i jego potencjale do poprawy warunków mieszkaniowych w gminie oraz przeciwdziałaniu skutkom epidemii COVID-19 w obszarze mieszkaniowym. Warto również skierować odpowiednie działania informacyjne do lokalnych społeczności, dla których zapewne będzie to nowy sposób na uzyskanie wsparcia mieszkaniowego. Proponujemy już na etapie wprowadzania ustawy przeprowadzić postępowanie mające wyłonić podmiot lub podmioty, które wdrożą takie działania wraz z zagwarantowaniem niezbędnego finansowania.</p> <p>Ponieważ budżety gmin mogą być uszczuplone w związku z epidemią, wydaje się, że gminy mogą w najbliższym czasie niechętnie angażować się w innowacyjne programy mieszkaniowe. Przy czym, jak wskazano w uzasadnieniu do projektu, takie programy, w szczególności SAN, będą skutecznymi narzędziami do rozwiązywania problemów mieszkaniowych (narastających w wyniku kryzysu gospodarczego wywołanego skutkami epidemii). Zatem odpowiednia kampania informacyjna i zachęcenie gmin do podjęcia starań w tym obszarze przyczyni się do zwiększenia zainteresowania SAN. Jednocześnie przełoży się to na realizację założeń ustawy i poprawę sytuacji mieszkaniowej w Polsce.</p> <p>Dodatkową zachętą mogłoby być przeprowadzenie kilku programów pilotażowych w gminach / miastach różnej wielkości, które pomogłyby zbudować doświadczenie i wypracować know-how. Opis doświadczeń i wyników z tych pilotaży, wypracowane wzory dokumentów (w tym niezbędnych uchwał rad gmin) mogłyby</p>	<p>Komentarz do uwagi</p> <p>Proponowane zapisy nie mieszczą się w zakresie, który powinien być regulowany ustawą. Projektodawca po wejściu w życie ustawy planuje działania promocyjne oraz ułatwiające działania gmin (np. opracowanie wzorów podstawowych dokumentów).</p>
-----	---	--------	---	--

			<p>postąpić kolejnym gminom do tworzenia SAN. Aby skutecznie zachęcić do podejmowania takich przedsięwzięć, warto zagwarantować ich finansowanie (np. z funduszy BKG, w szczególności w związku z trwającymi pracami nad kolejną perspektywą finansową programów unijnych).</p> <p>Mając na uwadze trwające planowanie budżetu w kolejnej perspektywie finansowej programów unijnych, proponujemy, aby wziąć pod uwagę również szerszą niż tylko związaną z pilotażami potrzebę dodatkowego dofinansowania działalności SAN, zwłaszcza w pierwszych latach obowiązywania przepisów w tym zakresie. Proponujemy rozważenie stworzenia specjalnego instrumentu na wzór Funduszu Dostępności dedykowanego SAN.</p>	
35.	Fundacja Habitat for Humanity Poland, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Polska Izba Budownictwa, Fundacja Blisko	Art. 1	<p>Jak rozumiemy brak określenia jaki rodzaj umów najmu / podnajmu mogą zawierać SAN oznacza, że ustawodawca pozostawia w tym zakresie dowolność organizacjom pozarządowym prowadzącym SAN. To znaczy, że dopuszczalne będzie zawieranie umów podnajmu zarówno na zasadach ogólnych jak i jako najem instytucjonalny. Podobnie, rozumiemy, że organizacje będą mogły decydować o innych kwestiach, nieuregulowanych wiążącymi przepisami prawa, jak na przykład – czy umowy będą zawierane na</p>	<p>Komentarz do uwagi</p> <p>Przyjęto do wiadomości.</p> <p>Interpretacja uwagodawcy jest słuszna, z zastrzeżeniem, że obecna wersja projektu nie zakłada umów podnajmu. Będzie można natomiast zawierać umowy najmu na zasadach</p>

			<p>czas określony czy nieokreślony. Skoro lokale wynajmowane i podnajmowane przez SAN nie będą wchodziły w skład zasobu mieszkaniowego gminy, nie będą stosowały się do nich ograniczenia przewidziane dla tego zasobu (np. art. 20 UOPL). Uważamy, że SAN powinien mieć swobodę w tych kwestiach, aby kształtować ofertę adekwatną do potrzeb i możliwości podnajemców.</p> <p>Jedynę ryzyko, które warto mieć na uwadze, to czy rada gminy nie będzie chciała z góry określić tych kwestii w uchwale rady gminy, o której mowa w projektowanym art. 22c ust. 1 ustawy o niektórych formach [...] – byłoby to rozwiązanie niepotrzebnie ograniczające swobodę wykonywania zadania publicznego.</p>	<p>ogólnych lub na zasadach instytucjonalnego najmu</p>
<p>36.</p>	<p>Fundacja Habitat for Humanity Poland, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Polska Izba Budownictwa, Fundacja Blisko</p>	<p>Art. 2 projektu ustawy w zakresie art. 27h ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych</p>	<p>Sugerujemy rewizję założenia dotyczącego objęcia ulgą tylko lokali z rynku pierwotnego.</p> <p><u>Uzasadnienie:</u></p> <p>Stosowanie prawa do ulgi w podatku od osób fizycznych dla młodych ludzi kupujących pierwsze mieszkania wyłącznie na rynku pierwotnym jest rozwiązaniem budzącym wątpliwości, w wielu sytuacjach będzie stawiało potencjalnych beneficjentów wobec dylematu: korzystanie z ulgi pod warunkiem wyboru droższego mieszkania czy zaspokojenie potrzeby mieszkaniowej poprzez wtórny rynek, bez prawa do ulgi podatkowej. Tym samym efekty rzeczowe proponowanego instrumentu mogą być słabsze, niż zakładane.</p> <p>Mozna zgodzić się, że nowe inwestycje mieszkaniowe silniej przyczyniają się do wzrostu PKB niż transakcje na rynku wtórnym. Jednak wydaje się, że ekonomicznie, szczególnie wobec kryzysu wywołanego COVID-19, ważniejszy jest lokalny rynek pracy i utrzymanie/zwiększenie miejsc pracy w usługach „okołomieszkaniowych”, a to generuje zarówno pierwotny rynek mieszkaniowy jak i wtórny. Istnieje sprzężenie pomiędzy obrotem mieszkaniowym na rynku wtórnym i pierwotnym. Istotną część dochodów ze sprzedaży mieszkań i domów kreuje popyt na nowe mieszkania i domy. Naturalnym wyborem dla ludzi na początku kariery mieszkaniowej jest korzystanie z tańszych mieszkań.</p>	<p>Komentarz do uwagi</p> <p>W związku z rezygnacją z “ulgi na zasiedlenie” uwaga stała się bezprzedmiotowa.</p>

Rzecz w tym, że aktualnie w Polsce na większości lokalnych rynków mieszkaniowych mieszkania na rynku wtórnym są tańsze niż mieszkania na rynku pierwotnym. Z informacji Banku Danych Lokalnych GUS wynika, że w 2018 r. średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania na rynku pierwotnym w układzie powiatów w 273 jednostkach była wyższa niż na rynku wtórnym. W 118 powiatach różnica w średniej cenie 1 m² mieszkania na rynku pierwotnym a wtórnym była wyższa niż 1 000 zł. W 87 powiatach w 2018 r. nie odnotowano żadnej transakcji mieszkaniowej na rynku pierwotnym, w tym tylko w jednym powiecie nie zarejestrowano notarialnie również sprzedaży na rynku wtórnym. Jedyne w 19 powiatach ceny mieszkań na rynku wtórnym były wyższe niż na pierwotnym; były to niektóre największe miasta lub atrakcyjnie położone powiaty w największych aglomeracjach.

Powyższe dane wskazują, że – statystycznie – z perspektywy nabywcy mieszkania ograniczenie tytułu do ulgi wyłącznie do nowo budowanych mieszkań pozbawia młodych ludzi możliwości wyboru tańszego rozwiązania, o ile zdecydują się na ulgę podatkową.

Należy również podkreślić wykluczający charakter takiego rozwiązania. Jeśli poważnie mówimy o równości szans mieszkańców różnych obszarów kraju, to w wielu powiatach kupujący mieszkania nie będą mogli skorzystać z ulgi z powodu braku oferty mieszkaniowej na rynku pierwotnym. A nie jest efektywnym ekonomicznie i przestrzennie rozwiązaniem zachęcanie wszystkich do budowy domów systemem gospodarczym.

W jednym z programów pomocowych wspierających młodych ludzi w zakupie pierwszego mieszkania przy udziale kredytu bakowego („Mieszkanie dla Młodych”) zastosowano rozwiązanie podobne do proponowanego. Skutkowało to powszechną krytyką programu (z tych samych, cenowych względów), słabym zapotrzebowaniem w pierwszych latach funkcjonowania programu i niskim udziałem w programie rodzin z dziećmi. Po kilku latach zrównano uprawnienia do wsparcia finansowego dla kupujących mieszkania na pierwotnym i wtórnym rynku, co znacząco podniosło atrakcyjność tego programu pomocy mieszkaniowej.

37.	Fundacja Habitat for Humanity Poland, Instytut Rozwoju i Regionów, Polska Izba Budownictwa, Fundacja Blisko	Art. 2 projektu ustawy w zakresie art. 27h ust. 4 pkt 3 oraz art. 27h ust. 5 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych	<p>Postulujemy rewizję przyjętych kryteriów metrażowych oraz stosowanie jednego limitu powierzchniowego, niezależnie od liczby osób w gospodarstwie domowym.</p> <p><u>Uzasadnienie:</u></p> <p>W projekcie ustawy wprowadzono bezwzględny limit powierzchni mieszkań, których nabywcy mogą skorzystać z ulgi podatkowej (przy spełnieniu innych warunków ustawowych). Limity te są różne dla dwóch kategorii nabywców:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 75 m² dla lokalu mieszkalnego i 100 m² dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, • 85 m² dla lokalu mieszkalnego i 110 m² dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – w przypadku gdy podatnik lub jego małżonek wychowuje przynajmniej troje dzieci. <p>Te limity trzeba uznać za nieadekwatne. Po pierwsze, w dobie epidemii COVID-19 wraca się do dyskusji o godziwych warunkach zamieszkiwania w kontekście różnorodnych funkcji, jakie spełnia mieszkanie. Małe mieszkania gorzej służą swoim mieszkańcom nie tylko w wyjątkowych warunkach domowej kwarantanny. Proponowane limity oznaczają, w czteroosobowej rodzinie w mieszkaniu o powierzchni 75 m² na jedną osobę przypadnie 18,8 m², a w pięcioosobowej w mieszkaniu o powierzchni 85 m² – 17 m².</p> <p>Różnica między proponowanymi limitami powierzchniowymi w projekcie ustawy a limitami obowiązującymi dla społecznego budownictwa mieszkaniowego w kontekście podatku VAT jest zbyt duża.</p> <p>Wobec powyższego proponuje się przyjęcie regulacji wyznaczającej wysokość ulgi podatkowej proponowanej w art. 27h ust. 5 przy zastosowaniu jednego limitu powierzchniowego, niezależnie od liczby osób w rodzinie na poziomie obowiązującym dla społecznego budownictwa mieszkaniowego w zakresie podatku VAT, tj. 150 m² dla mieszkania i 300 m² dla domu. W takiej sytuacji pięcioosobowa rodzina miałaby maksymalnie na osobę do dyspozycji 30 m²</p>	<p>Komentarz do uwagi</p> <p>W związku z rezygnacją z "ulgi na zasiedlenie" uwaga stała się bezprzedmiotowa.</p>
-----	---	---	--	---

			<p>mieszkania lub 60 m² domu. W praktyce te wskaźniki byłyby znacznie niższe.</p> <p>Alternatywnym rozwiązaniem może być przyjęcie limitów powierzchniowych w relacji do liczby osób w mieszkaniu. Mając na uwadze demograficzne założenia programu, należy przyjąć wskaźniki zagęszczenia "nieco na wyrost" w relacji do aktualnych statystyk, np. 30 m² na osobę.</p> <p>W 2018 r. wskaźnik przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na 1 osobę wynosił bowiem 28,2 m² (łącznie dla mieszkań i domów). Nie wydaje się, by nowy program rządowej pomocy mieszkaniowej powinien oferować beneficjentom – statystycznie - gorsze warunki niż obecnie osiągane.</p>	
38.	Związek Powiatów Polskich	art. 2	<p>W obecnym stanie finansów publicznych nie jest możliwe aby samorządy były w stanie zrekompensować kolejny ubytek w dochodach rzędu 200 mln zł rocznie tylko i wyłącznie w celu wsparcia rynku deweloperskiego.</p> <p>Spadek dochodów samorządów o 200 mln zł rocznie spowoduje, że w innych sektorach (również w budowlanym) nie będzie środków na inwestycje publiczne. Należy przy tym zaznaczyć, że z ulgi skorzystają zamożniejsi obywatele – osoby o niższych dochodach częściej szukają nieruchomości na tańszym rynku wtórnym.</p> <p>W przypadku utrzymania w projekcie ulgi budowlanej Związek Powiatów Polskich będzie zmuszony opiniować projekt neqatywnie.</p>	<p>Komentarz do uwagi</p> <p>W związku z rezygnacją z "ulgi na zasiedlenie" uwaga stała się bezprzedmiotowa.</p>
39.	Fundacja Habitat for Humanity Poland, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Polska Izba Budownictwa, Fundacja Blisko	art. 2	<p>Z zadowoleniem należy przyjąć powrót prawodawcy do implementacji ulgi podatkowej w podatku dochodowym od osób fizycznych na cele mieszkaniowe. Ten instrument jest stosowany w licznych krajach Unii Europejskiej i ma długą tradycję wspierania rozwoju mieszkalnictwa. W Polsce szeroko wprowadzono mieszkaniowe ulgi podatkowe w pierwszych latach transformacji, z chwilą wprowadzenia podatku dochodowego. Jednak tamte rozwiązania trafiły na trudne czasy (inflacja, bezrobocie), były często zmieniane w istotnych szczegółach (odliczenie od dochodu, odliczenie od podatku) i obowiązywały na tyle krótko, że nie pozyskano reprezentatywnych danych pozwalających na ewaluację tego instrumentu.</p>	<p>Komentarz do uwagi</p> <p>W związku z rezygnacją z "ulgi na zasiedlenie" uwaga stała się bezprzedmiotowa.</p>

			<p>W sytuacji, gdy ponownie sięga się po to rozwiązanie, warto wskazać dwa szczegółowe cele mieszkaniowe, które powinny być również objęte systemem ulg podatkowych:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ulga podatkowa dla osób fizycznych wynajmujących mieszkania SAN i rozliczających się z podatku dochodowego na zasadach ogólnych (temu powinno towarzyszyć zmniejszenie stawki podatku ryczałtowego od przychodu dla rozliczających się na zasadach ryczałtowych) – por. uwaga ogólna nr 5 poniżej; • ulga podatkowa dla osób fizycznych remontujących lub modernizujących własne mieszkania w ramach programów rewitalizacji obszarów zdegradowanych. 	
40.	<p>Stowarzyszenie Budowniczych Domów i Mieszkań</p> <p>art. 2</p>		<p>Stowarzyszenie pozytywnie opiniuje propozycję wprowadzenia “ulgi na zasiedlenie”, która obejmuje ulgę w podatku dochodowym od osób fizycznych (PIT), rozliczaną w trzech kolejnych latach, przysługującą w związku z nabyciem przez osoby fizyczne lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub uzyskaniem prawa własności lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego na podstawie zawartej ze spółdzielnią mieszkaniową umowy o budowie lokalu lub uzyskaniem prawa własności budynku mieszkalnego jednorodzinnego w wyniku zabudowy nieruchomości gruntowej.</p> <p>Stowarzyszenie pozytywnie ocenia wskazaną pomoc kierowaną do osób nabywających mieszkania/domy na rynku pierwotnym lub budujących domy jednorodzinnie na własnych nieruchomościach gruntowych. Powyższa ulga stanowi zachętę do nabywania lokali (domów) na rynku pierwotnym, a przez to pośrednio może wpłynąć na aktywność przedsiębiorstw działających w obszarze budownictwa mieszkaniowego i sektora budowlanego (szacowaną dotychczas na ok. 1% PKB) w aktualnie nietatwym okresie dla gospodarki.</p>	<p>Komentarz do uwagi</p> <p>W związku z rezygnacją z “ulgi na zasiedlenie” uwaga stała się bezprzedmiotowa.</p>
41.	<p>Stowarzyszenie Budowniczych Domów i Mieszkań</p> <p>art. 2</p>		<p>Stowarzyszenie postuluje o zwiększenie powierzchni użytkowej domu mieszkalnego jednorodzinnego uprawniającego do skorzystania z ulgi na zasiedlenie, ze 100m2 powierzchni użytkowej na 140m2. O ile proponowana powierzchnia lokalu mieszkalnego na</p>	<p>Komentarz do uwagi</p> <p>W związku z rezygnacją z “ulgi na zasiedlenie” uwaga stała się bezprzedmiotowa.</p>

			<p>poziomic 75m2 odpowiada zapotrzebowaniu ze strony nabywców, tak w przypadku domów jednorodzinnych powierzchnie od 100m2 do 140m2 są najczęściej preferowaną i powstającą zabudową jednorodziną. Powierzchnia użytkowa w granicach proponowanych przez Stowarzyszenie, nie jest powierzchnią luksusową, lecz powierzchnią, która obiektywnie zaspokaja potrzeby mieszkaniowe rodzin. Należy podkreślić, iż nabycie (budowę) domów wolnostojących, w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej, decydują się</p>	
42.	<p>Fundacja Habitat for Humanity Poland, Rozwoju i Regionów, Polska Izba Budownictwa, Fundacja Blisko</p>		<p>Proponujemy wprowadzić zmianę w art. 43 ust. 1 pkt 36 ustawy o VAT przesądzającą, że wynajmowanie lokali na rzecz społecznych agencji najmu (które następnie podnajmują mieszkania na cele mieszkalne) nie stanowi działalności gospodarczej podlegającej (po przekroczeniu limitu obrotów) opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług. Obecnie regulacja dotycząca podatku VAT zwalnia z niego najem osobom fizycznym na ich własne cele mieszkaniowe. Istnieje ryzyko, że wynajmowanie mieszkań na rzecz SAN może być uznane za podlegające opodatkowaniu VAT, co może znacząco zmniejszyć zarówno zainteresowanie właścicielami wynajmowaniem mieszkań na rzecz SAN jak i możliwość wynegocjowania przez SAN atrakcyjnego czynszu.</p> <p>Jednocześnie, skoro ustawodawca zdecydował się wprowadzić zwolnienie w przypadku wynajmowania mieszkań przez osoby fizyczne na zaspokojenie ich potrzeb mieszkaniowych, to przyjęte założenia są w pełni aktualne i odnoszą się do wynajmowania mieszkań SAN. Istotą działania SAN jest bowiem umożliwienie zawarcia umowy (pod)najmu lokali na cele mieszkaniowe osobom fizycznym, które dotychczas nie mogły lub miały utrudniony dostęp do zawarcia umów tego typu. (Jednocześnie, ze względu na zakładaną skalę działalności SAN (por. OSR) wprowadzenie takiego doprecyzowania nie będzie znacząco obciążało budżetu Skarbu Państwa.</p>	<p>Uwaga uwzględniona w niezbędnym zakresie</p> <p>Uwagę uwzględniono co do celu (zwolnienie z podatku VAT) – przyjęty w projekcie model pozyskiwania lokali jest jednak oparty na umowie dzierżawy.</p>
43.	<p>Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy</p>	<p>Art. 2</p>	<p>Proponowana zmiana stanowi powrót do zaniechanej przed laty ulgi w podatku dochodowym od osób fizycznych. Tym razem jej beneficjentami mogą być wyłącznie ludzie młodzi. Wsparcie w formie ulgi podatkowej w proponowanej wysokości nie będzie</p>	<p>Komentarz do uwagi</p> <p>W związku z rezygnacją z "ulgi na zasiedlenie" uwaga stała się bezprzedmiotowa.</p>

			<p>stanowiło istotnej zachęty do zakupu nowego mieszkania lub budowy domu. Potrzebujący mieszkań, którzy planują zakup mieszkania lub budowę domu i tak to uczynią oraz przy okazji skorzystają z tej formy wsparcia. Jesteśmy przekonani że nie przetoży się to znaczący przyrost chietynych do nabycia mieszkania lub budowy domu. Poziom proponowanego wsparcia jest dalece niewystarczający w celu zwiększenia przyrostu liczby budowanych mieszkań na własność lub budowy domu.</p> <p>Nieależnie od tego stanowczo negatywnie opiniujemy nie objęcie wsparciem wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi i domami. Środki pozyskane ze zbycia lokalu lub domu w istotnie znacznej części wracają na rynek pierwotny. Zbywcy lokali lub domów zakupują nowy, przeważnie droższy i większy lokal lub dom. Wspieranie jedynie rynku pierwotnego spowoduje, że większość młodych nie skorzysta z pomocy, gdyż taniej zakupi mieszkanie na rynku wtórnym, pomimo braku ulgi podatkowej. Wielkość ulgi podatkowej także nie stanowi zachęty do nabycia mieszkania lub domu na rynku pierwotnym, gdyż jest ona znacznie mniejsza od różnicy cen lokali lub domów pomiędzy rynkiem pierwotnym a rynkiem wtórnym.</p>	
44.	Polski Związek Firm Deweloperskich	Art. 2 (dodanie art. 27h w ustawie z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych)	<p>Ulga podatkowa jako zachęta do udostępniania lokali SAN.</p> <p>W uzasadnieniu do projektu podkreśla się że właściciele lokali będą chętnie zawierać umowy ze społecznymi agencjami najmu, godząc się na niższe stawki czynszu (o ok. 20%) w zamian za gwarancję utrzymania ciągłości dochodu. Jest to założenie nader optymistyczne, w szczególności że mogą oni skorzystać z podobnego mechanizmu, zawierając umowę z biurem nieruchomości czy agencją obsługi najmu, negocjując korzystniejsze dla siebie warunki. Podobną usługę gwarantowania czynszu wprowadziła np. firma Mzuri [...].</p> <p>Dla inwestora zachętą do zawarcia umowy z SAN mogłaby natomiast być ulga podatkowa w PIT, którą postulujemy w ostatnich miesiącach. Ulga ta mogłaby polegać na możliwości odliczenia od kwoty podatku dochodowego od osób fizycznych, na przestrzeni 5</p>	<p>Komentarz do uwagi</p> <p>W związku z sytuacją na rynku najmu (nadpodaż mieszkań na wynajem, spadek stawek czynszowych) problemem nie jest zachęcanie osób fizycznych do inwestowania w mieszkania na wynajem, lecz upłynięcie nadwyżki podaży. W związku z tym proponowana ulga podatkowa nie jest właściwym instrumentem.</p> <p>Do projektu zostały natomiast włączone przepisy dotyczące zwolnień podatkowych dla właścicieli mieszkań decydujących się na dzierżawę mieszkań SAN-om.</p>

			<p>lat, kwoty zakupu mieszkania w maksymalnej wysokości ograniczonej iloczynem:</p> <p>a) wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m2 powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego dla danego miasta, oraz</p> <p>b) powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego (do maksymalnej powierzchni 75m2)</p> <p>Warunkiem uzyskania ulgi byłaby konieczność udostępnienia takiego mieszkania przez okres 5 lat od nabycia w ramach najmu, na preferencyjnych dla najemców warunkach, np. na podstawie umowy ze spółeczną agencją najmu. Proponujemy ustawowe ustalenie maksymalnej stawki czynszu, której nieprzekroczenie warunkowałoby prawo do odliczeń od podatku PIT. Ulga ta pozwoliłaby przede wszystkim: (1) zwiększyć dostępność do zasobów mieszkalnictwa osobom mniej zamożnym - dzięki udostępnieniu lokali w ramach SAN, (2) pozytywnie wpłynąć na zmniejszony popyt oraz (3) zachęcić inwestorów do uruchamiania nowych przedsięwzięć. Nowe inwestycje generują natomiast miejsca pracy i wpływają do budżetu, co jest szczególnie istotne w okresie zapasici związanej z wybuchem epidemii.</p> <p>Ulga może posłużyć jako bardzo pożądanym impuls ekonomiczny. Warto odnotować, że samo uruchomienie ulgi nie byłoby związane z jakimkolwiek kosztami. Obniżone wpływy z tytułu PIT zostałyby natomiast zrównoważone dzięki nowym przedsięwzięciom. Każda inwestycja stanowi znaczne źródło przychodów do budżetu, m.in. z tytułu podatków opłacanych przez deweloperów, wykonawców, producentów materiałów czy w końcu samych pracowników zatrudnionych w związku z budową.</p>	
45.	Polski Związek Firm Deweloperskich	art. 2	<p>Podwyższenie wysokości ulgi PIT na zasiedlenie</p> <p>Z dużym uznaniem podchodzimy do zaproponowanego przez ustawodawcę instrumentu pozwalającego odliczyć przy zakupie pierwszego mieszkania (lub domu) ulgę od podatku dochodowego. Takie mechanizmy, co do zasady mogą - podobnie jak ulga proponowana przez PZFD - zwiększyć popyt, liczbę nowych</p>	<p>Komentarz do uwagi</p> <p>W związku z rezygnacją z "ulgi na zasiedlenie" uwaga stała się bezprzedmiotowa.</p>

			<p>inwestycji, a nawet pozytywnie wpłynąć na problemy demograficzne kraju.</p> <p>Jako głęboko rozczarowującą należy określić jednak wysokość ulgi. W szczególności, gdy pod uwagę weźmiemy podobne rozwiązania obowiązujące uprzednio, takie jak program "Mieszkanie dla Młodych". W ramach jego założeń rodzina z trójką dzieci mogła otrzymać dopłatę w wysokości 30% kwoty obliczonej na podstawie iloczynu wartości odtworzeniowej 1m2 mieszkania i jego powierzchni. Oznacza to, że rodzina z trójką dzieci nabywająca w stolicy mieszkanie o powierzchni 65m2, mogła w ramach "MdM" otrzymać dopłatę w wysokości 114 tys. zł. Z kolei maksymalna wartość ulgi z art. 2, według danych na koniec IV kwartału 2019 r., wyniesie dla małżeństwa z trójką dzieci 12 641,75 zł - a więc tylko 11% maksymalnej wartości dopłat z "MdM".</p> <p>Pomimo niewątpliwej słuszności samej idei, ulga z art. 2 opiniowanego projektu, z uwagi na jej niedostateczną wysokość, naszym zdaniem nie będzie w stanie spełnić celów wyznaczonych w uzasadnieniu. Postulujemy zatem o zwiększenie jej wartości, szczególnie w odniesieniu do rodzin z dziećmi.</p>
46.	<p>Polski Związek Producentów Kruszyw</p>	<p>Art. 2</p>	<p>Komentarz do uwagi</p> <p>W związku z rezygnacją z "ulgi na zasiedlenie" uwaga stała się bezprzedmiotowa.</p>
47.	<p>Polski Związek Producentów Kruszyw</p>	<p>Art. 2</p>	<p>Komentarz do uwagi</p> <p>W związku z rezygnacją z "ulgi na zasiedlenie" uwaga stała się bezprzedmiotowa.</p>

			<p>Budowa/zakup domu jest zazwyczaj drugim wyborem, na który decydują się osoby dotychczas zamieszkujące mieszkania. Dlatego też proponujemy modyfikację warunków kwalifikacji w przypadku osób budujących/kupujących dom, podnosząc wiek przynajmniej do 40 lat, jednocześnie likwidując warunek "pierwszego domu". Tak postawione kryteria wydają się być bardziej dopasowane do warunków na rynku nieruchomości, a to przyczyni się do tego, aby proponowane rozwiązania w większym stopniu stanowiły realne wsparcie wstrzymania dotychczasowego poziomu, lub przynajmniej ograniczyło spadek inwestycji mieszkaniowych jednorodzinnych.</p> <p>Należy również podkreślić, że budownictwo wielorodzinne koncentruje się głównie w miastach wojewódzkich, w których realizuje się około 65-70% powierzchni użytkowej w kraju. Natomiast charakterystyką budownictwa jednorodzinnego jest jego terytorialne rozproszenie. Zaproponowane powyżej zmiany mogą prowadzić do równomiernego rozkładu oddziaływania ulgi na terenie całego kraju, dając możliwość skorzystania z niej poza dużymi miastami, a jednocześnie wsparcia dla większej liczby małych, lokalnych dostawców materiałów oraz firm budowlano-remontowych.</p>	
48.	Unia Metropolii Polskich	Art. 2 projektu ustawy w zakresie ustawy z dnia 16 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych projekt	Projektowana ulga podatku dochodowego dla rodzin planujących zakup pierwszego mieszkania lub zakup większego mieszkania dla rodzin wielodzietnych, a korzystających z tej ulgi będzie miała wpływ na wysokość osiągniętego dochodu w rodzinie przy ubieganiu się o świadczenia rodzinne i alimentacyjne	<p>Komentarz do uwagi</p> <p>W związku z rezygnacją z "ulgi na zasiedlenie" uwaga stała się bezprzedmiotowa.</p>
49.	Fundacja Habitat for Humanity Poland, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Polska Izba Budownictwa, Fundacja Blisko przy	Art. 4 pkt 3 w zakresie art. 4 ustawy o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych	Proponujemy dodać następujące litery w art. 4 ust. 1 pkt 1: „...aa) posiadającym prawo stałego pobytu lub zezwolenie na pobyt rezydenta długoterminowego UE na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, [...]”	<p>Uwaga nieuwzględniona</p> <p>Uwaga pozostaje poza zakresem przedmiotowym projektu ustawy. Celem zmian w programie Mieszkanie na Start na gruncie analizowanego projektu jest wyłącznie dopuszczenie możliwości ubiegania się o dopłaty przez najemców mieszkań z zasobów dzierżawionych przez SAN, a nie</p>

<p>udziale Stowarzyszenia Interwencji Prawnej</p>	<p>w pierwszych latach najmu mieszkania</p>	<p>e) przebywającym na terytorium RP w związku z uzyskaniem w RP statusu uchodźcy, ochrony uzupełniającej, zgody na pobyt humanitarny lub zgody na pobyt tolerowany,</p> <p>f) osobą, która posiada Kartę Polaka, uzyskała świadectwo, o którym mowa w art. 8a ustawy z dnia 7 września 2007 r. o Karcie Polaka – po upływie okresu korzystania ze świadectwa,</p> <p>g) przebywającym na terytorium RP w związku z ubieganiem się o udzielenie ochrony międzynarodowej;” oraz zmienić treść lit. b na następującą: „b) przebywającym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej na podstawie zezwolenia na pobyt czasowy udzielonego w związku z okolicznościami, o których mowa w art. 127, art. 160 ust. 1 oraz 3, art. 176, art. 187 ust. 6 pkt 6 lub art. 187 ust. 6 pkt 7 ustawy z dnia 12 grudnia 2013 r. o cudzoziemcach (Dz. U. z 2020 r. poz. 35).”</p> <p><u>Uzasadnienie:</u> Dotychczasowa praktyka działania SAN pokazuje, że z oferty najmu społecznego korzystają chętnie zarówno obywatele RP, jak i cudzoziemcy przebywający w Polsce. Sytuacja cudzoziemców na rynku najmu jest często trudniejsza ze względu na niechętny stosunek właścicieli lokali mieszkalnych do wynajmowania ich osobom niebędącym obywatelami RP. Korzystając z pośrednictwa SAN mogą wynająć mieszkanie. Postulujemy zatem wprowadzenie pewnych zmian w art. 4 ust. 1 pkt 1 ustawy o pomocy państwa [...], które umożliwią obywatelom ubieganie się o dopłaty, w szczególności w związku z podnajmowaniem mieszkań od SAN. W związku z obserwowanymi praktycznymi trudnościami oraz występowaniem sytuacji nieujętych w art. 4 ust. 1 pkt 1 ustawy o pomocy państwa [...] postulujemy pewne rozszerzenie lub doprecyzowanie katalogu zawartego w tym przepisie. Niektóre grupy powinny być wprost wymienione w ustawie, np. osoby, które uzyskały status uchodźcy, ochronę uzupełniającą, zgodę na pobyt humanitarny lub zgodę na pobyt tolerowany. Po pierwsze, obecnie istniejący przepis art. 4 ust. 1 pkt 1 lit. d) ustawy teoretycznie zawiera w sobie katalog tych osób (zatem krag</p>	<p>zmiana warunków uprawniających do dopłat w programie.</p>
---	---	--	--

uprawnionych do skorzystania z dobrodziejstw ustawy nie ulegnie specjalnej zmianie). Jednak w praktyce zdarza się, że wymienione kategorie cudzoziemców z różnych powodów otrzymują karty pobytu pozbawione adnotacji „dostęp do rynku pracy”. Powoduje to różnego rodzaju problemy z otrzymywaniem świadczeń (np. świadczenia 500+). Celem wprowadzenia nowego przepisu – dodania litery e) do art. 4 ust. 1 pkt 1 ustawy – jest zapobieżenie negatywnym konsekwencjom takich sytuacji.

Dodatkowym argumentem jest wskazanie wprost przez ustawodawcę przedstawicieli tych grup cudzoziemców, jako osób, którym należy się w Polsce szczególnego rodzaju wsparcie z uwagi na ochronę, którą nadały im władze RP. Prawo do otrzymywania dopłat mieszkaniowych, w tym w związku z korzystaniem z oferty SAN, powinno być bowiem podmiotowym prawem osób, które posiadają te formy ochrony, i nie powinno być wiązane z innymi powinnościami (w szczególności pozostającymi poza polem sprawstwa samych cudzoziemców, a za takie należy uznać techniczne umieszczenie adnotacji na karcie pobytu).

Po drugie, katalog cudzoziemców powinien zostać rozszerzony także o wszystkie osoby posiadające prawo stałego pobytu lub zezwolenie na pobyt rezydenta długoterminowego UE na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Obecny stan prawny przynajmniej dopłaty wybranym osobom z kartą czasowego pobytu, a pomija osoby, których pobyt w Polsce ma charakter długoterminowy lub stały. Jest to nieuzasadnione, stąd propozycja dodania litery aa) w art. 4 ust. 1 pkt 1 ustawy.

Po trzecie, pewnemu rozszerzeniu powinien także ulec krąg osób uprawnionych do korzystania z dopłat, które posiadają kartę czasowego pobytu. Stąd propozycja dodania do art. 4 ust. 1 pkt 1 lit. b) następujących kategorii cudzoziemców:

- pozostałych członków rodzin obywateli polskich oraz obywateli innych państw UE niż wymienione art. 4 ust. 1 pkt 1 lit. a) tiret czwarty (art. 160 ust. 1 oraz ust. 3 ustawy o cudzoziemcach);

- cudzoziemców, którzy otrzymali zezwolenie na pobyt czasowy dla ofiar handlu ludźmi – którzy współpracują z polskimi organami

			<p>ścigania w celu wykrycia oraz skazania sprawców przestępstwa handlu ludźmi (art. 176 ustawy o cudzoziemcach);</p> <p>- cudzoziemcom, którzy otrzymali pobyt w Polsce z uwagi na konieczność poszanowania ich prawa do życia rodzinnego lub ochronę praw dziecka (art. 187 ust. 6 pkt 6 oraz pkt 7 ustawy o cudzoziemcach).</p> <p>Powyższe rozszerzenie katalogu osób uprawnionych wynika z konieczności zapewnienia praw człowieka oraz ochrony wyżej wymienionym kategoriom cudzoziemców. Nie obejmuje także podmiotowo zbyt dużego kręgu osób, zatem nie spowoduje dodatkowych obciążeń dla budżetu państwa.</p> <p>Po czwarte, dopłatami należałoby objąć także posiadaczy Kart Polaka, którzy otrzymali w Polsce świadczenie pieniężne, o którym mowa w art. 8a ustawy o Karcie Polaka, przeznaczone na wsparcie w ich osiedleniu się w Polsce (proponycja dodania art. 4 ust. 1 pkt 1 f) ustawy). Dopłaty przysługiwałyby wówczas po zakończeniu okresu otrzymywania świadczenia (wyplacane jest ono przez 9 miesięcy), by dalej wspierać osoby, które pozostały w Polsce, a nie osiągnęły jeszcze pełni samodzielności finansowej.</p> <p>Po piąte, osoby, które ubiegają się o udzielenie ochrony międzynarodowej, mimo, że mają finansowo zabezpieczone przez Szefa Urzędu ds. Cudzoziemców miejsca w ośrodku dla uchodźców, w praktyce często decydują się na znalezienie miejsca zamieszkania poza tymi placówkami. Wynika to z przyczyn bezpieczeństwa, a także z chęci lepszej i pełniejszej integracji z polskim społeczeństwem (czego nie zapewnia przebywanie w ośrodkach, najczęściej lokowanych poza większymi miastami). Choć cudzoziemcy ci otrzymują wsparcie finansowe od Szefa Urzędu na utrzymanie (określone w art. 72 ustawy z dnia 1 czerwca 2003 r. o udzieleniu cudzoziemcom ochrony na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oraz § 6 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 19 lutego 2016 r. w sprawie wysokości pomocy dla cudzoziemców ubiegających się o udzielenie ochrony międzynarodowej), to jest ono wyjątkowo niskie. Jego wysokość nie była podnoszona od lat, a w przypadku wieloletniej rodziny wysokość tego świadczenia jest niższa niż minimum egzystencji. Stąd celowe jest udzielenie dodatkowego wsparcia takim rodzinom</p>
--	--	--	---

			<p>w postaci dopłat mieszkaniowych. W związku z tym zaproponowano dodanie litery g) do art. 4 ust. 1 pkt 1 ustawy.</p> <p>Postulujemy wprowadzenie zaproponowanych zmian w art. 4 ust. 1 pkt 1 ustawy o pomocy państwa [...], co umożliwi opisanym powyżej grupom cudzoziemców korzystanie z dopłat, w szczególności w związku z podnajmowaniem lokali mieszkalnych od SAN.</p>	
50.	Fundacja Habitat for Humanity Poland, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Polska Izba Budownictwa, Fundacja Blisko	Art. 4 pkt 4 w zw. z art. 4 pkt 5 zakresie art. 7 oraz art. 7a ustawy o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania	<p>Mechanizm udzielania dopłat w związku z podnajmowaniem mieszkania od SAN wydaje się być niejasny. Przede wszystkim powstaje wątpliwość, czy SAN powinien zawierać osobną umowę z gminą umożliwiającą korzystanie z dopłat. Z jednej strony bowiem w projekcie zmienia się treść art. 7 ustawy o pomocy państwa [...] tak, by odwoływała się do wynajmującego, a nie tylko do inwestora. Z drugiej strony, projektowany art. 7a wyłącza stosowanie warunku z art. 7. Przy czym nie jest również jasne, jak należy rozumieć sformułowanie „warunku nie stosuje się w przypadku najmców będących stroną umowy podnajmu” w kontekście art. 7 - czy art. 7 jest w ogóle wyłączony w stosunku do SAN?</p> <p>Wydaje się, że celowym byłoby doprecyzowanie, że SAN nie zawiera odrębnej umowy z gminą, gdyż niezbędne elementy umowy pomiędzy gminą a inwestorem (znajdujące zastosowanie do SAN) wskazane w art. 7 będą wynikały z uchwały rady gminy lub z umowy o powierzenie realizacji zadania publicznego.</p> <p>Proponujemy zatem dodanie przepisu, który będzie przesądzał te wątpliwości.</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona</p> <p>Uwaga odnosiła się do projektu ustawy w brzmieniu przewidującym formułę podnajmu. Oceniając ją w kontekście aktualnego brzmienia projektu, należy zauważyć, że przepisy od art. 4 do art. 7 ustawy o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania określają warunki dla najmców zainteresowanych uzyskaniem dopłat do czynszu. W tym kontekście żadnych wątpliwości nie powinno budzić brzmienie dodawanego do tej ustawy art. 7a. Zgodnie z nim najemca nie musi spełnić warunku dotyczącego obowiązku objęcia wynajmowanego mieszkania umową między inwestorem a gminą, związaną z realizacją inwestycji. Takie przesądzenie jest konsekwencją przyjętego modelu SAN – SAN takim inwestorem być nie może, gdyż mieszkać nie buduje, ale pozyskuje je z rynku wtórnego.</p> <p>W projektowanych i obowiązujących przepisach nie ma na poziomie ustawy obowiązku zawarcia przez SAN umowy z gminą dotyczącej dopłat do czynszu. Z uwagi na przyjęte w programie Mieszkanie na Start zasady udzielania dopłat, obejmujące m.in. obowiązek zawarcia przez gminę z Bankiem Gospodarstwa Krajowego umowy w sprawie stosowania dopłat dotyczącej finansowania programu na terenie gminy,</p>

				<p>konieczne jest nawiązanie współpracy z gminą nawet przez tych wynajmujących, którzy oferują najem wyłączonego z obowiązków wynikającego z art. 7. Współpraca ta może być jednak kształtowana na zasadach uzgodnionych przez wynajmującego i gminę. W przypadku SAN postanowienia dotyczące mieszkań objętych prawem do dopłat mogą się zatem znaleźć np. w umowie o współpracy (gdy SAN w chwili jej zawierania dysponuje konkretną wiedzą o mieszkańcach, które zaferuje, albo w przypadku objęcia tych postanowień zmianą umowy o współpracy), oddzielnej umowie lub być kształtowane w inny sposób uzgodniony przez strony. Ten mechanizm funkcjonuje już na gruncie obowiązującej ustawy o pomocy państwa... (art. 31), projektodawca nie widzi w związku z tym potrzeby uzupełnienia.</p>
<p>51.</p>	<p>Fundacja Habitat for Humanity Poland, Instytut Rozwoju i Regionów, Polska Izba Budownictwa, Fundacja Blisko</p>	<p>Art. 4 pkt 8 w zakresie art. 13 ustawy o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania</p>	<p>Postulujemy, aby zmienić również brzmienie ust. 2 w art. 13 ustawy o pomocy państwa [...] poprzez dodanie zdania: „Zdania pierwszego nie stosuje się w wypadku gdy podnajemca zawarł wcześniej umowę podnajmu mieszkania ze społeczną agencją najmu.”</p> <p><u>Uzasadnienie:</u></p> <p>Zaprojektowane przepisy czytane łącznie mogą sugerować, że społeczna agencja najmu nie może zawierać umów podnajmu do czasu przekazania przez gminę listy podnajemców wraz z wnioskami o zawarcie umowy podnajmu. Takie założenie wydaje się niewłaściwe – raczej społeczna agencja najmu powinna móc zawierać umowy podnajmu z osobami spełniającymi kryteria do skorzystania z oferty SAN, a w drugiej kolejności (w razie spełnienia przez podnajemcę również kryteriów do uzyskania dopłaty) powinny być stosowane przepisy ustawy o pomocy państwa [...].</p> <p>Dodanie proponowanego zdania pozwoli rozwiązać te wątpliwości wskazując wprost, że możliwe jest zawieranie przez SAN umów</p>	<p>Komentarz do uwagi</p> <p>Przepis art. 13 będzie miał zastosowania do mieszkań wynajmowanych przez SAN.</p>

52.	Fundacja Habitat for Humanity Poland, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Polska Izba Budownictwa, Fundacja Blisko	Art. 4 pkt 8 w zakresie art. 13 ustawy o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania	<p>podnajmu przed podjęciem przez gminę decyzji w sprawie przyznania dopłaty na mocy ustawy o pomocy państwa [...].</p> <p>Sugerujemy rewizję założenia dotyczącego stosowania tego przepisu do SAN lub wprowadzenie dodatkowych regulacji, które porządkowałyby relację pomiędzy działaniem SAN a korzystaniem z dopłat do czynszów.</p> <p>Wydaje się, że stosowanie tego przepisu w niezmodyfikowanym brzmieniu może w praktyce powodować wiele trudności interpretacyjnych i wątpliwości – SAN powinien działać na odmiennych zasadach niż dotychczasowy inwestor, o którym mowa w ustawie o pomocy państwa [...]. Cała działalność inwestora dotycząca konkretnej inwestycji jest bowiem związana z realizacją tej ustawy, podczas gdy działalność SAN nie powinna być podporządkowana możliwości korzystania z dopłat do czynszu. Byłoby to nieuzasadnione ograniczenie i zawężenie możliwości skorzystania z oferty dla osób nie kwalifikujących się do dopłat.</p> <p>Co do zasady, celowym byłoby aby SAN prowadził działalność wynikającą i opisaną w art. 1 projektu, natomiast korzystanie przez podnajemców SAN z dopłat do czynszu (i stosowania się przez SAN do regulacji zaprojektowanych dla inwestorów) powinno mieć wtórny charakter.</p> <p>Proponujemy zatem wyłączyć stosowanie tego przepisu do społecznych agencji najmu poprzez wprowadzenie nowego ust. 8 w art. 13 o poniższym brzmieniu. Jest to uzasadnione zwłaszcza w świetle projektowanego art. 7a ustawy o pomocy państwa [...] zgodnie z którym art. 7 ustawy (do którego odwołuje się art. 13) nie znajduje zastosowania do społecznych agencji najmu:</p> <p>„8. Ust. 1 – ust. 7 nie stosuje się do umów podnajmu zawartych ze społeczną agencją najmu. Gmina przekazuje społecznej agencji najmu listę najemców uprawnionych do otrzymania dopłat w związku z umowami podnajmu zawartymi ze społeczną agencją najmu.”</p> <p>Ewentualnie proponujemy nadać ust. 8 w art. 13 ustawy o pomocy państwa [...] treść:</p>	<p>Komentarz do uwagi</p> <p>Przepis art. 13 będzie miał zastosowania do mieszkań wynajmowanych przez SAN.</p>
-----	---	---	---	---

	<p>„8. Ust. 1 – ust. 7 stosuje się do umów podnajmu zawartych ze społeczną agencją najmu odpowiednio, z uwzględnieniem, że społeczna agencja najmu może zawierać umowy podnajmu przed przekazaniem przez gminę listy podnajemców oraz, że społeczna agencja najmu może zawierać umowy podnajmu z osobami niekwalifikującymi się do skorzystania z dopłat na mocy tej ustawy, a także, że gmina nie zawiera ze społeczną agencją najmu umowy, o której mowa w art. 7.”</p>		
<p>53.</p>	<p>To uregulowanie budzi pewną wątpliwość – czy przyjęcie założenia na potrzeby wniosku o zawarcie umowy w sprawie stosowania dopłat, że wszystkie mieszkania zgłoszone gminie przez SAN będą objęte dopłatami oznacza, że istnieje taki wymóg czy oznacza, że należy przyjąć takie założenie tylko na potrzeby zawierania umowy (a w rzeczywistości część mieszkań wynajmowanych przez SAN może nie być objęta dopłatami).</p> <p>Nie mamy zastrzeżeń, co do tego przepisu jeśli właściwa jest druga ze wskazanych powyżej możliwych interpretacji. Jeśli jednak (pośrednio) ten przepis miałby przesądzać o obowiązkowym podnajmowaniu mieszkań osobom uprawnionym do skorzystania z dopłat, to sugerowalibyśmy jego rewizję. Uważamy, że dla zapewnienia elastyczności działania SAN niezbędne jest dopuszczenie sytuacji, w których mieszkania miałyby być podnajmowane również osobom niespełniającym kryteriów dla uzyskania dopłaty do czynszu (z różnych, nie zawsze wyłącznie finansowych przyczyn)</p>	<p>Art. 4 pkt 7 w zakresie art. 12 ust. 2a pkt 2 lit a ustawy o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania</p>	<p>Fundacja Habitat for Humanity Poland, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Polska Izba Budownictwa, Fundacja Blisko</p>
<p>54.</p>	<p>Proponujemy następujące brzmienie: „1) w zależności od przypadku: kopię umowy najmu – od najemcy, kopię umowy podnajmu – od podnajemcy korzystającego ze społecznej agencji najmu albo kopię umowy zobowiązującej do zawarcia umowy najmu, w przypadku gdy umowa najmu nie została zawarta do dnia złożenia wniosku o dopłaty – od przyszłego najemcy;” Alternatywnie, dodanie następującego zdania w niezmiennym punkcie 9:</p>	<p>Art. 4 pkt 9 w zakresie art. 14 ust. 3 pkt 1 ustawy o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania</p>	<p>Fundacja Habitat for Humanity Poland, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Polska Izba Budownictwa, Fundacja Blisko</p>
	<p>Komentarz do uwagi Przywołany przepis wskazuje założenia, jakie należy poczynić w ramach szacowania zapotrzebowania na środki na dopłaty z Funduszu Dopłat. W praktyce nie wszystkie zgłoszone mieszkania będą objęte dopłatami do czynszu, można bowiem założyć, że część najemców nie spełni warunków uprawniających do uzyskania dopłat. Oznacza to jednak również to, że w praktyce dopłatami nie będzie mogła zostać objęta wyższa liczba mieszkań niż liczba zgłoszona gminie przez wynajmującego. Taka zmiana wymagałaby zmiany umowy w sprawie stosowania dopłat.</p>		
	<p>Komentarz do uwagi Z uwagi na zmianę przepisów dotyczących relacji SAN-gmina i SAN-użytkownik mieszkania uwaga stała się bezprzedmiotowa.</p>		

			<p>„Od podnajemcy nie żąda się dołączenia umowy najmu pomiędzy społeczną agencją najmu a właścicielem lokalu mieszkalnego.”</p> <p><u>Uzasadnienie:</u></p> <p>Proponowana zmiana (w każdym z alternatywnych wariantów) ma na celu uniknięcie wątpliwości i wyeliminowanie możliwości żądania od podnajemcy przedstawienia umowy najmu pomiędzy SAN a właścicielem lokalu. Takie żądanie byłoby bardzo trudne lub niemożliwe do spełnienia - podnajemca nie jest stroną umowy najmu i prawdopodobnie nie będzie miał do niej dostępu, a nawet gdyby miał – nie będzie uprawniony do jej przekazania choćby ze względu na ochronę danych osobowych właściciela lokalu.</p>	
55.	<p>Unia Polskich Metropolii Art. 4</p>		<p>Połączenie rozwiązań organizacyjnych z zapewnieniem łatwego dostępu do dopłat czynszowych jest warunkiem powodzenia całego przedsięwzięcia. W naszym przekonaniu propozycje zmian do tej ustawy są niewystarczające i w praktyce uniemożliwią korzystanie przez lokatorów SAN z dopłat do czynszu.</p> <p>W szczególności należy rozważyć czy podmiotem występującym w imieniu beneficjenta ostatecznego (lokatora) nie może być SAN. Dopłata mogłaby stanowić różnicę między wartością czynszu opłaconego przez SAN) a czynszem płaconym przez lokatora. Zmniejsza to obciążenia samego lokatora oraz ryzyka windykacyjne po stronie SAN.</p> <p>SAN mógłby występować o wypłaty albo zaliczkowo (deklaracja kwot i ilości umów) albo ex post po upływie kwartału na podstawie rzeczywistych wydatków.</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona</p> <p>Intencją ustawodawcy nie jest zmiana idei programu Mieszkanie na Start na program dedykowany beneficjentom SAN, ale umożliwienie beneficjentom SAN ubiegania się o dopłaty z tego programu.</p> <p>Projektodawca nie wprowadza zmian w podstawowych mechanizmach funkcjonowania programu MnS, lecz jedynie otwiera program na dodatkową grupę beneficjentów, choć czyni to nadal w powiązaniu z zadaniami gminy.</p> <p>Proponowana zmiana mechanizmu jest niezrozumiała w kontekście celów społecznych MnS i niezgodna z rozwiązaniami ustawy MnS. W takim przypadku byłaby bowiem de facto dopłatą dla SAN, a nie lokatora. Choć ostatecznie dopłaty trafią na konto SAN (gmina wpłaci dopłatę bezpośrednio na konto wynajmującego a nie najemcy), mają pomóc najemcom w utrzymaniu stosunku najmu, gdy pomimo niższego niż rynkowy czynszu nie będą oni w stanie pokrywać zobowiązań z tytułu najmu bez nadmiernego obciążania sytuacji finansowej</p>

			<p>rodziny. Poza tym nie wszyscy najemcy SAN będą się kwalifikować do dopłat, więc nie zawsze dopłaty będą udzielane.</p>
<p>56.</p> <p>Unia Polskich Metropolii Art. 4</p>	<p>ZKZL wskazuje uwagę na brzmienie art. 6 ust. 1 pkt 2 ustawy, zgodnie z którym dopłaty mogą zostać udzielone, jeżeli mieszkanie jest przedmiotem pierwszego zasiedlenia w okresie 24 miesiący od dnia zakończenia inwestycji mieszkaniowej. Ww. przepis prawa nie realizuje założenia SAN albowiem dotyczy rynku pierwotnego. Z uwagi na charakter prowadzonej przez SAN działalności warto objąć regulacją mieszkania z rynku wtórnego. W tym miejscu warto wskazać na nieporównywalnie wyższe stawki najmu na rynku pierwotnym w stosunku do rynku pierwotnego. Kluczowym z naszego punktu widzenia jest odejście od modelu dopłat jedynie do nowych mieszkań bowiem czynsz w nich wynosi ok 45 zł za m2. Doświadczenia Poznania pokazują, że w lokalach podnajmowanych w naszym systemie SAN (Miejskie Biuro Najmu) wartość czynszu wahała się od 12 do 53 zł (średnia to 28 zł). Według ZKZL powodzenie SAN zależy od zastosowania dopłat uwzględniających różnice między opłatami uiszczanymi prywatnemu właścicielowi a opłatami uiszczanymi przez najemców. W art. 8 ustawy uregulowano szereg kryteriów, które gmina uwzględniła określając kryteria pierwszeństwa. Zdaniem ZKZL. ustęp 8 ww. paragrafu powinien zawierać sformułowanie „w szczególności” albo „takimi kryteriami jak” – tak aby pozostawić gminie pewny zakres dowolności przy określaniu kryteriów pierwszeństwa. Postulujemy w zasadzie odejście od sztywnego systemu kryteriów pierwszeństwa w przydziale lokali, o którym mowa w art. 8 ustawy bowiem gminy dysponują już takimi systemami. W Poznaniu osobami uprawnionymi do skorzystania z systemu Miejskiego Biura Najmu były osoby spełniające kryteria dochodowe określone przez Radę Miasta, które nie zakwalifikowały się do przydziału lokalu na kolejny rok. Wskazać należy, że po spełnieniu kryterium dochodowego każdy wnioskodawca oceniany jest w jasnym i transparentnym systemie punktowym (tabela stanowiąca załącznik do uchwały Rady Miasta przypisuje określoną liczbę punktów różnym sytuacją życiowym np. niepełnosprawności, przemoc w rodzinie, wiekowi senioralnemu itd.). Pozwala to</p>	<p>Komentarz do uwagi Wskazany w uwadze warunek nie ma zastosowania do beneficjentów SAN. Wynika to wprost z dodawanego art. 7a.</p>	
<p>57.</p> <p>Unia Polskich Metropolii Art. 4</p>	<p>Wprowadzono możliwość sformułowania własnych kryteriów naboru najemców SAN przez radę gminy w stosownej uchwale stanowiącej akt prawa miejscowego.</p>	<p>Uwaga uwzględniona w niezbędnym zakresie Wprowadzono możliwość sformułowania własnych kryteriów naboru najemców SAN przez radę gminy w stosownej uchwale stanowiącej akt prawa miejscowego.</p>	

			stworzyć w trakcie rozpatrywania wniosków o przydział lokalu z gminnego zasobu mieszkaniowego listę rankingową wnioskodawców dla Miejskiego Biura Najmu (SAN). Wprowadzenie odrębnych podwoi pracę osób obsługujących system i wprowadzi niepotrzebnie drugi system ocen.			
58.	Unia Polskich Metropolii	Art. 4	ZKZL stoi na stanowisku, że cała ustawa o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania winna zostać przemodelowana na potrzeby realizacji projektu SAN. Zaproponowane w projekty są niewystarczające i pozostawiają szereg wątpliwości interpretacyjnych.			Komentarz do uwagi Nie przewiduje się wprowadzania niniejszym projektem zmian w ustawie o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych [...] w zakresie wykraczającym poza włączenie możliwości wypłacania dopłat najemcom SAN.
59.	Unia Polskich Metropolii	Art. 6	Zapisy przejściowe do ustaw nowelizowanych regulacją projektu o SAN i zasadnym wydaje się zastosowanie 12 miesięcznego okresu vacatio legis.			Komentarz do uwagi Przewiduje się, że zaproponowane regulacje mają posłużyć m.in. do zagospodarowania lokali, które straciły najemców w związku z pandemią COVID-19, w związku z tym wejście w życie przepisów powinno nastąpić jak najszybciej. Jednocześnie należy zauważyć, że nawiązywanie współpracy z SAN nie jest dla gmin obowiązkowe, zatem wykorzystanie tego instrumentu może nastąpić w późniejszym terminie - wtedy, gdy gmina będzie na nie gotowa.
Uwagi do uzasadnienia						
1.	Fundacja Habitat for Humanity Poland, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Polska Izba Budownictwa, Fundacja Blisko		Zgodnie z sugestią zawartą w pkt. Błąd! Nie można odnaleźć źródła odwołania. uwag ogólnych proponujemy uwzględnienie w uzasadnieniu do projektu wyjaśnienia wprost, że wprowadzenie przepisów o objętych tą ustawą, nie wyłącza możliwości prowadzenia najmu społecznego na zasadach ogólnych, nieobjętych tymi przepisami. Postulujemy dwa „pozaustawowe” warianty – model poznański, tj. prowadzenie najmu społecznego w formie spółki gminnej oraz model „bez samorządu”, w którym organizacja pozarządowa samodzielnie prowadziłaby najem społeczny. Są to rozwiązania			Komentarz do uwagi Po zmianach dokonanych w projektowanej ustawie (m.in. dopuszczenie spółek gminnych do tworzenia SAN) uwaga stała się bezprzedmiotowa.

			<p>mniej kompleksowe niż konsorcjum samorządu i organizacji pozarządowej, ale nie będzie właściwym wykluczenie możliwości ich działania lub dopuszczanie wątpliwości czy taka działalność jest możliwa.</p> <p>Umożliwianie działania organizacji pozarządowych oferujących najem społeczny na terenie gmin, które nie podejmą stosownej uchwały będzie służyć zapewnieniu lokalnej społeczności dostępu do niedrogich mieszkań. Nawet jeśli dana gmina nie będzie zainteresowana podjęciem tego innowacyjnego instrumentu kształtowania lokalnej polityki mieszkaniowej (z różnych przyczyn – finansowych czy organizacyjnych), to organizacje powinny mieć możliwość działania. W takiej sytuacji konsultowana ustawa będzie inspiracją dla organizacji – a nie można wykluczyć, że po jakimś czasie (i w świetle doświadczeń innych gmin) dana gmina zdecyduje się przekształcić tę działalność w społeczną agencję najmu w rozumieniu tej ustawy.</p> <p>Celowe wydaje się zarówno uregulowanie ustawowego modelu SAN, jak i pozostawienie innych możliwości kształtowania najmu społecznego. Im bardziej inkluzywne i szerokie uregulowania zostaną stworzone, tym lepiej, adekwatniej i szybciej będzie można odpowiadać na potrzeby mieszkaniowe w Polsce.</p> <p>Jednocześnie proponujemy, aby zweryfikować czy i które z założeń ustawy mogłyby znaleźć zastosowanie również od pozaustawowych modeli najmu społecznego (np. czy byłoby możliwe objęcie dopłatami do czynszu innych podnajemców społecznych).</p>	
Uwagi do OSR				
1.	-	-	-	-