



SEJM  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ  
IX kadencja  
Prezes Rady Ministrów  
RM-0610-37-22

**Druk nr 2133**  
Warszawa, 31 marca 2022 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 niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych.**

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

*Z poważaniem*

Mateusz Morawiecki

/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

## U S T A W A

z dnia

### **o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych<sup>1)</sup>**

**Art. 1.** W ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 i 583) w art. 9 uchyla się ust. 2a.

**Art. 2.** W ustawie z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1128, z późn. zm.<sup>2)</sup>) w art. 21 w ust. 1 w pkt 131a wyrazy „o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 2195 oraz z 2021 r. poz. 11, 1177 i 1243)” zastępuje się wyrazami „o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2021 r. poz. 2224 oraz z 2022 r. poz. ...)”.

---

<sup>1)</sup> Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, 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 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawę z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych, ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, ustawę z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej, ustawę z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług, ustawę z dnia 20 kwietnia 2004 r. o promocji zatrudnienia i instytucjach rynku pracy, ustawę z dnia 8 września 2006 r. o finansowym wsparciu rodzin i innych osób w nabywaniu własnego mieszkania, ustawę 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, ustawę z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków, ustawę z dnia 16 września 2011 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi, ustawę z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi, ustawę z dnia 12 grudnia 2013 r. o cudzoziemcach, ustawę z dnia 10 lipca 2015 r. o Agencji Mienia Wojskowego, ustawę z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości, ustawę z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw, ustawę z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania, ustawę z dnia 23 października 2018 r. o Rządowym Funduszu Rozwoju Dróg, ustawę z dnia 16 maja 2019 r. o Funduszu rozwoju przewozów autobusowych o charakterze użyteczności publicznej, ustawę z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz ustawę z dnia 16 grudnia 2020 r. o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości.

<sup>2)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r. poz. 1163, 1243, 1551, 1574, 1834, 1981, 2071, 2105, 2133, 2232, 2269, 2270, 2328, 2376, 2427, 2430, 2490 oraz z 2022 r. poz. 1, 24, 64, 138, 501, 558 i 583.

**Art. 3.** W ustawie z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1800, z późn. zm.<sup>3)</sup>) w art. 17 w ust. 1:

- 1) w pkt 44 wyrazy „o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 2195 oraz z 2021 r. poz. 11, 1177, 1243 i 1535)” zastępuje się wyrazami „o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2021 r. poz. 2224 oraz z 2022 r. poz. ...)”;
- 2) w pkt 61 wyrazy „o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego” zastępuje się wyrazami „o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa”.

**Art. 4.** W ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2224) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w tytule ustawy ogólne określenie przedmiotu ustawy otrzymuje brzmienie:  
„o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa”;
- 2) w art. 15 w ust. 1 w zdaniu drugim wyraz „odrębnego” zastępuje się wyrazem „osobistego”;
- 3) w art. 15a uchyla się ust. 4a;
- 4) w art. 15b:
  - a) w ust. 2a wyrazy „o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2020 r. poz. 508 oraz z 2021 r. poz. 11 i 223)” zastępuje się wyrazami „o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 377 i...)”;
  - b) w ust. 3 zdanie drugie otrzymuje brzmienie:  
„Do okresu kredytowania wlicza się okres karencji w spłacie kapitału.”;
- 5) użyte w art. 15b w ust. 2b, w art. 30b w ust. 1, w art. 33dl w ust. 4 oraz w art. 33f w ust. 1b wyrazy „o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń” zastępuje się wyrazami „o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych”;

---

<sup>3)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r. poz. 1927, 2105, 2106, 2269 i 2427 oraz z 2022 r. poz. 583.

- 6) w art. 15c w ust. 1 po wyrazie „kwartału” dodaje się wyrazy „, nie mniejszej niż 0,0% w skali roku”;
- 7) w art. 24 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. SIM prowadzi działalność na obszarze określonym w umowie albo statucie.”;
- 8) w art. 25 w ust. 2 po wyrazach „określonej w” dodaje się wyrazy „umowie albo”;
- 9) w art. 27:
  - a) w ust. 1 po wyrazie „SIM” dodaje się wyrazy „, w tym SIM, której udziałowcem jest gmina,”;
  - b) w ust. 2 we wprowadzeniu do wyliczenia po wyrazie „SIM” dodaje się wyrazy „, w tym SIM, której udziałowcem jest gmina,”;
- 10) użyte w art. 29a w ust. 2a oraz w art. 33la w ust. 2 wyrazy „o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń” zastępuje się wyrazami „o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych”;
- 11) w art. 31 w ust. 1 w zdaniu pierwszym skreśla się wyraz „spółki”;
- 12) w art. 33dj dotychczasową treść oznacza się jako ust. 1 i dodaje się ust. 2 i 3 w brzmieniu:

„2. W przypadku:

  - 1) rozwiązania przez najemcę umowy najmu uwzględniającej całkowite rozliczenie partycypacji i opróżnienia lokalu albo
  - 2) rozwiązania umowy najmu w wyniku śmierci najemcy będącego stroną umowy najmu uwzględniającej całkowite rozliczenie partycypacji, albo
  - 3) gdy osobą wstępującą w stosunek najmu po śmierci najemcy będącego stroną umowy najmu uwzględniającej całkowite rozliczenie partycypacji jest osoba inna niż określona w ust. 1

– partycypację uznaje się za rozliczoną w całości.

3. W przedstawianych najemcy warunkach umowy najmu uwzględniającej całkowite rozliczenie partycypacji SIM umieszcza pouczenie w brzmieniu:  
„Zawarcie umowy najmu uwzględniającej całkowite rozliczenie partycypacji pozbawia najemcę oraz osoby wstępujące po jego śmierci w stosunek najmu prawa do zwrotu kwoty partycypacji.

Prawo do wstąpienia po śmierci najemcy w stosunek najmu na zasadach określonych w umowie najmu uwzględniającej całkowite rozliczenie partycypacji przysługiwać będzie wyłącznie osobie, która w dniu zawierania tej umowy osiągnęła wiek emerytalny, o

którym mowa w art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych, oraz która przez cały okres obowiązywania tej umowy zamieszkiwać będzie w lokalu będącym jej przedmiotem.”.”;

13) w art. 33dk w części wspólnej po wyrazach „chyba że” dodaje się wyrazy „umowa albo”;

14) w art. 33j w ust. 1 wyraz „towarzystwo” zastępuje się wyrazem „SIM”;

15) w art. 33l pkt 1 i 2 otrzymują brzmienie:

„1) tworzonej SIM albo SIM istniejącej, która przed dniem objęcia tych akcji lub udziałów nie prowadziła działalności na terenie tej gminy;

2) istniejącej SIM, która przed dniem objęcia tych akcji lub udziałów prowadziła działalność na terenie tej gminy.”;

16) w art. 33m w ust. 3 wyraz „istniejącym” zastępuje się wyrazem „istniejącej”;

17) w art. 33p:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Objęcie udziałów lub akcji SIM, z wykorzystaniem wsparcia, o którym mowa w art. 33l, stanowi udzieloną SIM rekompensatę z tytułu świadczenia usługi publicznej w rozumieniu przepisów prawa Unii Europejskiej, dotyczących pomocy publicznej z tytułu świadczenia usług w ogólnym interesie gospodarczym.”,

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

„1a. Rozpoczęcie realizacji usługi publicznej, o której mowa w ust. 1, następuje nie później niż po upływie:

1) 10 lat od objęcia udziałów lub akcji SIM – w przypadku, o którym mowa w art. 33l pkt 1;

2) 5 lat od objęcia udziałów lub akcji SIM – w przypadku, o którym mowa w art. 33l pkt 2.”,

c) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Rodzaj, okres realizacji i planowany termin rozpoczęcia realizacji usługi publicznej, o której mowa w ust. 1, określa umowa gminy z SIM, zawierana nie później niż po upływie 12 miesięcy od dnia objęcia przez gminę udziałów lub akcji SIM z wykorzystaniem wsparcia, o którym mowa w art. 33l.”,

d) po ust. 2 dodaje się ust. 2a–2d w brzmieniu:

„2a. O zawarciu umowy, o której mowa w ust. 2, oraz o określonym w niej rodzaju i okresie realizacji usługi publicznej gmina informuje ministra, o którym mowa w art. 33l, w terminie 3 miesięcy od dnia zawarcia tej umowy.

2b. O rozpoczęciu realizacji usługi publicznej określonej w umowie, o której mowa w ust. 2, gmina informuje ministra, o którym mowa w art. 33l, w terminie 3 miesięcy od dnia uzyskania informacji o rozpoczęciu realizacji tej usługi.

2c. W przypadku gdy usługą publiczną rekompensowaną objęciem udziałów lub akcji SIM z wykorzystaniem wsparcia, o którym mowa w art. 33l, jest najem lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego realizowanego z wykorzystaniem finansowania zwrotnego:

- 1) finansowania zwrotnego na realizację tego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, w ramach którego ma nastąpić utworzenie tego lokalu,
- 2) finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych, na realizację tego przedsięwzięcia, w ramach którego ma nastąpić utworzenie tego lokalu

– udziela się, jeżeli łączna kwota środków tego finansowego wsparcia, środków pochodzących ze wsparcia, o którym mowa w art. 33l, przeznaczonych na realizację tego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego oraz ekwiwalentu dotacji brutto finansowania zwrotnego wyliczanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej, nie przekracza dopuszczalnej wysokości rekompensaty z tytułu świadczenia usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym, ustalonej zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 15b ust. 5.

2d. W przypadku gdy usługą publiczną rekompensującą objęcie udziałów lub akcji SIM z wykorzystaniem wsparcia, o którym mowa w art. 33l, jest najem lokalu mieszkalnego realizowanego w ramach przedsięwzięcia, na którego realizację nie udzielono finansowania zwrotnego, finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych, na realizację tego przedsięwzięcia, w ramach którego ma nastąpić utworzenie tego lokalu, udziela się, jeżeli łączna kwota środków tego finansowego wsparcia oraz środków pochodzących ze wsparcia, o którym mowa w art. 33l, przeznaczonych na realizację tego przedsięwzięcia budowlano-inwestycyjnego, nie przekracza dopuszczalnej wysokości rekompensaty z tytułu świadczenia usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym, ustalonej zgodnie

z przepisami wydanymi na podstawie art. 19 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych.”;

18) po art. 33p dodaje się art. 33pa w brzmieniu:

„Art. 33pa. 1. W przypadku niezrealizowania przez SIM usługi publicznej, o której mowa w art. 33p ust. 1, gmina występuje o umorzenie udziałów lub akcji objętych z wykorzystaniem wsparcia, o którym mowa w art. 33l. Tryb i sposób umarzania udziałów lub akcji objętych z wykorzystaniem wsparcia, o którym mowa w art. 33l, w przypadku, o którym mowa w zdaniu pierwszym, określa umowa albo statut SIM.

2. Uzyskane przez gminę w związku z umorzeniem udziałów lub akcji na podstawie ust. 1 środki podlegają:

- 1) zwrotowi, wraz z odsetkami ustawowymi naliczonymi od dnia ich uzyskania do dnia ich zwrotu, na rachunek Funduszu, a w przypadku jego zlikwidowania – na rachunek Funduszu Dopłat albo
- 2) przeznaczeniu, w terminie 3 lat od dnia ich uzyskania, na realizację przez tę gminę przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych.

3. Uzyskane środki gmina gromadzi na rachunku, o którym mowa w art. 7c ust. 6 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych, do dnia:

- 1) zwrotu, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, albo
- 2) zadysponowania zgodnie z ust. 2 pkt 2.

4. O umorzeniu udziałów lub akcji w związku z wystąpieniem, o którym mowa w ust. 1, oraz o zwrocie lub przeznaczeniu zgodnie z ust. 2 uzyskanych w związku z tym umorzeniem środków gmina informuje ministra, o którym mowa w art. 33l, w terminie 3 miesięcy od dnia tego zdarzenia.”;

19) w art. 33q w ust. 2 po wyrazach „do dnia zwrotu” dodaje się wyrazy „, a w przypadku jego zlikwidowania – na rachunek Funduszu Dopłat”;

20) po art. 33q dodaje się art. 33qa w brzmieniu:

„Art. 33qa. 1. Do dochodzenia od gminy roszczeń z tytułu:

- 1) niezrealizowania działania, w związku z którym udzielono wsparcia, o którym mowa w art. 33l,

2) niedopełnienia obowiązku, o którym mowa w art. 33p ust. 2, zawarcia umowy określającej rodzaj, okres realizacji i planowany termin rozpoczęcia realizacji usługi publicznej, o której mowa w art. 33p ust. 1,

3) niedopełnienia obowiązku, o którym mowa w art. 33pa ust. 2

– właściwy jest minister, o którym mowa w art. 33l.

2. Minister, o którym mowa w art. 33l, może zlecić Prezesowi KZN wykonywanie czynności, o których mowa w ust. 1.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, minister, o którym mowa w art. 33l, zawiera z KZN umowę określającą w szczególności:

- 1) okres obowiązywania umowy;
- 2) obowiązki sprawozdawcze;
- 3) przyczyny i warunki rozwiązania umowy;
- 4) szczegółowe obowiązki w zakresie przetwarzania danych osobowych;
- 5) warunki wynagrodzenia KZN z tytułu pokrycia kosztów odzyskania środków;
- 6) zakres odpowiedzialności KZN z tytułu wykonywania umowy;
- 7) sposób kontroli wykonania umowy.

4. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 3 pkt 5, jest pokrywane ze środków Funduszu, a w przypadku jego zlikwidowania – ze środków Funduszu Dopłat.”;

21) w art. 33r w ust. 1 po pkt 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:

„2a) wpływów ze skarbowych papierów wartościowych;”.

**Art. 5.** W ustawie z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1286, 1981 i 2270) w art. 3 w ust. 1 w pkt 9 wyrazy „o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 2195 oraz z 2021 r. poz. 11)” zastępuje się wyrazami „o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2021 r. poz. 2224 oraz z 2022 r. poz. ...)”.

**Art. 6.** W ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1208) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 9<sup>1</sup> wyrazy „o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 2195 oraz z 2021 r. poz. 11)” zastępuje się wyrazami „o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2021 r. poz. 2224 oraz z 2022 r. poz. ...)”;
- 2) w art. 11 w ust. 2<sup>5</sup>:

- a) w zdaniu pierwszym wyrazy „o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego” zastępuje się wyrazami „o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa”,
- b) w zdaniu drugim wyrazy „o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego” zastępuje się wyrazami „o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa”.

**Art. 7.** W ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 2 w ust. 1 w pkt 9a wyrazy „o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 2195 oraz z 2021 r. poz. 11, 1177, 1243 i 1535)” zastępuje się wyrazami „o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2021 r. poz. 2224 oraz z 2022 r. poz. ...)”;
- 2) w art. 4 w ust. 1a wyrazy „o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego” zastępuje się wyrazami „o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa”;
- 3) w art. 9a ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Do mieszkań w zasobach społecznych inicjatyw mieszkaniowych oraz spółek, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. lub przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o których mowa w przepisach tej ustawy, w zakresie czynszu stosuje się przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.”;
- 4) w art. 11 w ust. 11 wyrazy „o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego” zastępuje się wyrazami „o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa”;
- 5) w art. 21b:
  - a) po ust. 1d dodaje się ust. 1e w brzmieniu:

„1e. Rada gminy, w uchwale, o której mowa w art. 21 ust. 1 pkt 2, może ustalić, że osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu albo najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy składa

deklarację, o której mowa w ust. 1, za okres dłuższy niż 3 miesiące poprzedzające złożenie deklaracji.”,

b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. W sprawach dotyczących wzoru deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 2021 oraz z 2022 r. poz. ...) dotyczące deklarowania dochodów przy ustaleniu wysokości dodatków mieszkaniowych.”.

**Art. 8.** W ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 2021) w art. 6 w ust. 4 w pkt 1a wyrazy „o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 2195 oraz z 2021 r. poz. 11, 1177, 1243 i 1535)” zastępuje się wyrazami „o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2021 r. poz. 2224 oraz z 2022 r. poz. ...)”.

**Art. 9.** W ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. z 2022 r. poz. 101) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 4 w ust. 2 wyrazy „Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast” zastępuje się wyrazami „ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa”;
- 2) w art. 5:
  - a) w ust. 2:
    - w pkt 4b wyrazy „o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 2195 oraz z 2021 r. poz. 11, 1177, 1243 i 1535)” zastępuje się wyrazami „o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2021 r. poz. 2224 oraz z 2022 r. poz. ...)”,
    - po pkt 4b dodaje się pkt 4c w brzmieniu:  
„4c) wpływy ze skarbowych papierów wartościowych;”,
  - b) w ust. 3:
    - w pkt 1b wyrazy „o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2020 r. poz. 508 oraz z 2021

- r. poz. 11 i 223)” zastępuje się wyrazami „o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 377 i ...)”,
- w pkt 1c wyrazy „o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1020, 1540 i 2529 oraz z 2019 r. poz. 1309)” zastępuje się wyrazami „o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa”,
  - po pkt 1e dodaje się pkt 1f w brzmieniu:  
„1f) wynagrodzenie Krajowego Zasobu Nieruchomości, o którym mowa w art. 33qa ust. 3 pkt 5 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa;”;
- 3) uchyla się art. 6;
- 4) w art. 8 po ust. 3 dodaje się ust. 3a w brzmieniu:  
„3a. Jeżeli w danym miesiącu stopa referencyjna przyjęła wartość ujemną, przekazaniu do Funduszu podlegają środki wpłacone przez kredytobiorcę w kwocie odpowiadającej wysokości odsetek naliczonych według stałej stopy procentowej.”;
- 5) w art. 12 w ust. 1 wyrazy „Prezesowi Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast” zastępuje się wyrazami „ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa”.

**Art. 10.** W ustawie z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2021 r. poz. 685, z późn. zm.<sup>4)</sup>) w art. 43 w ust. 1 w pkt 36 wyrazy „o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 2195 oraz z 2021 r. poz. 11, 1177 i 1243)” zastępuje się wyrazami „o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2021 r. poz. 2224 oraz z 2022 r. poz. ...)”.

**Art. 11.** W ustawie z dnia 20 kwietnia 2004 r. o promocji zatrudnienia i instytucjach rynku pracy (Dz. U. z 2021 r. poz. 1100, z późn. zm.<sup>5)</sup>) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 88c:
  - a) w ust. 4 w pkt 1 wyrazy „o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 2195 oraz z 2021 r. poz. 11)” zastępuje się

---

<sup>4)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r. poz. 694, 802, 1163, 1243, 1598, 1626, 2076, 2105 i 2427 oraz z 2022 r. poz. 196.

<sup>5)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r. poz. 1162, 1621, 2270, 2317 i 2445 oraz z 2022 r. poz. 91.

wyrazami „o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2021 r. poz. 2224 oraz z 2022 r. poz. ...)”,

- b) w ust. 6 w pkt 2 wyrazy „o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego” zastępuje się wyrazami „o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa”;
- 2) w art. 88h w ust. 1 w pkt 2 wyrazy „o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego” zastępuje się wyrazami „o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa”.

**Art. 12.** W ustawie z dnia 8 września 2006 r. o finansowym wsparciu rodzin i innych osób w nabywaniu własnego mieszkania (Dz. U. z 2021 r. poz. 403) w art. 7 po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. Dopłata, o której mowa w ust. 1, nie może być wyższa niż kwota odsetek należnych instytucji finansowej z tytułu spłaty raty odsetkowej lub kapitałowo-odsetkowej kredytu preferencyjnego.”.

**Art. 13.** W ustawie 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 377) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w tytule ustawy ogólne określenie przedmiotu ustawy otrzymuje brzmienie:

„o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych”;
- 2) skreśla się użyty w art. 1 w pkt 1 w lit. d, w art. 2 w pkt 5 w lit. g i w pkt 5a w lit. b, w art. 5c w ust. 1 we wprowadzeniu do wyliczenia oraz w art. 16 w ust. 4, w różnym przypadku, wyraz „komunalna”;
- 3) w art. 2:
  - a) w pkt 7 wyrazy „o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2224)” zastępuje się wyrazami „o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2021 r. poz. 2224 oraz z 2022 r. poz. ...)”,
  - b) w pkt 10 wyrazy „o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego” zastępuje się wyrazami „o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa”,
  - c) pkt 11 i 12 otrzymują brzmienie:

„11) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane służące wykonywaniu zadań własnych gminy, o których mowa w art. 7 ust. 1

pkt 2, 3 i 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583 i ...), lub zadań publicznych powiatu, o których mowa w art. 4 ust. 1 pkt 6 i 12 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2022 r. poz. 528 i 583);

12) infrastrukturze społecznej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane służące wykonywaniu zadań własnych gminy, o których mowa w art. 7 ust. 1 pkt 5, 6, 8–10 i 12 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, lub zadań publicznych powiatu, o których mowa w art. 4 ust. 1 pkt 1–3, 7 i 8 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym.”;

4) w art. 5:

a) w ust. 1 w pkt 4 po wyrazie „jedynym” dodaje się wyrazy „albo większościowym”,

b) po ust. 7 dodaje się ust. 7a–7c w brzmieniu:

„7a. Do kosztów inwestora związanych z usługą publiczną świadczoną w ogólnym interesie gospodarczym zalicza się:

- 1) wartość brutto kosztów przedsięwzięcia, o których mowa w art. 14;
- 2) koszty eksploatacji i remontów lokali oraz infrastruktury utworzonej przy udziale finansowego wsparcia, związane bezpośrednio z realizacją przedsięwzięcia, ponoszone w okresie, o którym mowa w ust. 8;
- 3) koszty ubezpieczenia nieruchomości w trakcie realizacji przedsięwzięcia oraz w okresie, o którym mowa w ust. 8;
- 4) pozostałe koszty związane ze świadczeniem usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym polegającej na najmie lokali mieszkalnych, w tym koszty prowadzenia rachunków bankowych przeznaczonych do deponowania środków z pobranych od najemców kaucji zabezpieczających pokrycie należności z tytułu najmu lokali oraz środków gromadzonych w ramach odpisów na fundusz remontowy;
- 5) wkład we wspólne koszty stałe inwestora w części wyliczonej na podstawie procentowego udziału powierzchni powstałej w wyniku realizowanego przedsięwzięcia w powierzchni całkowitej lokali mieszkalnych będących własnością inwestora;
- 6) koszty nabycia nieruchomości związanej z realizacją przedsięwzięcia, w tym nieruchomości wraz z budynkiem, który zostanie przebudowany na cele mieszkaniowe.

7b. Do kosztów nabycia nieruchomości, o której mowa w ust. 7a pkt 6, zalicza się również wartość nieruchomości, jeżeli została ona wniesiona jako wkład niepieniężny i jest przeznaczona do realizacji przedsięwzięcia. Wartość nieruchomości określa się na dzień zawarcia umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2, na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899).

7c. Do przychodów inwestora związanych z usługą publiczną świadczoną w ogólnym interesie gospodarczym zalicza się:

- 1) przychody z opłat czynszowych za najem lokali mieszkalnych, garaży i miejsc postojowych;
- 2) przychody z tytułu odsetek od zdeponowanych środków pobranych od najemców z kaucji zabezpieczających pokrycie należności z tytułu najmu lokali;
- 3) przychody z tytułu odsetek od zdeponowanych środków gromadzonych w ramach odpisów na fundusz remontowy;
- 4) wartość nieruchomości, jeżeli została wniesiona jako wkład niepieniężny przez jednostkę samorządu terytorialnego i jest przeznaczona do realizacji przedsięwzięcia, określoną na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.”;
- 5) użyte w art. 5 w ust. 10, w art. 5c w ust. 1 w pkt 1 oraz w art. 7a w ust. 2 i 8 wyrazy „o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego” zastępuje się wyrazami „o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa”;
- 6) w art. 5c:
  - a) w ust. 1 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) inwestycji w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 grudnia 2020 r. o zbywaniu nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt” (Dz. U. z 2021 r. poz. 223 i ...).”;
  - b) po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. Finansowego wsparcia na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia infrastrukturalnego, o którym mowa w ust. 1, udziela się również powiatowi, jeżeli realizacja tego przedsięwzięcia jest powiązana z realizacją:

    - 1) przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 6, realizowanego przez powiat;

2) inwestycji w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 grudnia 2020 r. o zbywaniu nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt”, w przypadku gdy zbywcą nieruchomości jest powiat.”,

c) ust. 2–5 otrzymują brzmienie:

„2. Finansowego wsparcia udziela się również gminie, związkowi międzygminnemu albo powiatowi, jako beneficjentowi wsparcia, na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia infrastrukturalnego realizowanego przez inwestora, który realizuje przedsięwzięcie albo inwestycję powiązane z przedsięwzięciem infrastrukturalnym, o których mowa w ust. 1 i 1a, lub jednoosobową spółkę gminną, której gmina przekazała realizację jednego z zadań własnych, o których mowa w art. 7 ust. 1 pkt 2, 3, 4–6, 8–10 i 12 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, warunkiem udzielenia finansowego wsparcia:

1) gminie albo związkowi międzygminnemu jest zawarcie przez tę gminę albo ten związek międzygminny umowy z investorem lub jednoosobową spółką gminną,

2) powiatowi jest zawarcie przez ten powiat umowy z investorem – określającej udział tej gminy, tego związku międzygminnego albo tego powiatu w kosztach przedsięwzięcia infrastrukturalnego.

4. Finansowe wsparcie, o którym mowa w ust. 1–2, może być udzielone jednokrotnie w zakresie przedsięwzięcia albo inwestycji powiązanych z przedsięwzięciem infrastrukturalnym, o których mowa w ust. 1 i 1a, jeżeli wniosek o finansowe wsparcie na przedsięwzięcie infrastrukturalne został złożony przed upływem 5 lat od dnia oddania do użytkowania przedsięwzięcia albo inwestycji powiązanych z przedsięwzięciem infrastrukturalnym, o których mowa w ust. 1 i 1a.

5. W przypadku gdy beneficjentem finansowego wsparcia, o którym mowa w ust. 1–2, jest gmina lub związek międzygminny, które realizują przedsięwzięcie lub inwestycję, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3, albo powiat, który realizuje przedsięwzięcie lub inwestycję, o których mowa w ust. 1a pkt 1 i 2, przedsięwzięcie infrastrukturalne stanowi odrębne przedsięwzięcie w rozumieniu ustawy.”;

7) uchyla się art. 6c;

8) po art. 6c dodaje się art. 6d w brzmieniu:

„Art. 6d. Jeżeli przedsięwzięcie, o którym mowa w art. 3 ust. 1 pkt 3, art. 4 ust. 1 pkt 3 lub art. 5 ust. 1 pkt 4, dotyczy lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku wspólnoty mieszkaniowej, a beneficjent wsparcia w dniu rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia nie posiada większości udziałów w nieruchomości wspólnej, przepisów art. 35a–35c ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 305, z późn. zm.<sup>6)</sup>) nie stosuje się.”;

9) w art. 7c dotychczasową treść oznacza się jako ust. 1 i dodaje się ust. 2–6 w brzmieniu:

„2. W przypadku gdy wysokość finansowego wsparcia udzielanego na pokrycie kosztów przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 3 ust. 1, art. 5 ust. 1 oraz art. 5a ust. 1, w wyniku którego zostanie utworzony lokal mieszkalny, stanowi co najmniej:

- 1) 45% tych kosztów – stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej tego lokalu nie może przekroczyć w skali roku 3,5%,
- 2) 60% tych kosztów – stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej tego lokalu nie może przekroczyć w skali roku 3%,
- 3) 75% tych kosztów – stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej tego lokalu nie może przekroczyć w skali roku 2,5%,
- 4) 90% tych kosztów – stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej tego lokalu nie może przekroczyć w skali roku 2%

– wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej zgodnie z art. 9 ust. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

3. W przypadku gdy finansowego wsparcia udzielano na pokrycie kosztów przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 3 ust. 1 pkt 3, w wyniku którego lokal mieszkalny zostanie zmodernizowany, stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej tego lokalu nie może przekroczyć w skali roku 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej zgodnie z art. 9 ust. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

4. Jeżeli wartość odtworzeniowa lokalu będąca podstawą ustalenia stawki czynszu zgodnie z ust. 2 i 3 jest niższa niż koszt utworzenia albo modernizacji lokalu mieszkalnego uwzględniający wartość nieruchomości, maksymalną stawkę czynszu, o której mowa w

---

<sup>6)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. poz. 1236, 1535, 1773, 1927, 1981, 2054 i 2270 oraz z 2022 r. poz. 583.

ust. 2, ustala się na podstawie kosztu utworzenia albo modernizacji lokalu mieszkalnego. Wynajmujący informuje najemcę o tych kosztach.

5. W przypadku gdy ustalona na podstawie art. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stawka czynszu dla lokalu mieszkalnego przekracza limit określony w ust. 2 albo 3, a lokal ten utworzono lub zmodernizowano w ramach przedsięwzięcia, na pokrycie kosztów którego udzielono finansowego wsparcia, przy wynajmie i podnajmie tego lokalu gmina może stosować stawkę ustaloną na podstawie art. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, z tym że środki stanowiące 80% różnicy między wpływami z czynszu ustalonego zgodnie z tą stawką a stawką ustaloną zgodnie z limitem określonym w ust. 2 albo 3 oraz odsetki uzyskane od tych środków gmina przeznaczają na realizację przedsięwzięć, o których mowa w art. 1 pkt 1, lub zwraca do Funduszu Dopłat.

6. Do dnia przeznaczenia na realizację przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 1 pkt 1, lub zwrotu do Funduszu Dopłat środków, o których mowa w ust. 5, gmina albo związek międzygminny gromadzi te środki na wydzielonym rachunku bankowym. Otwarcie rachunku następuje nie później niż po upływie 3 miesięcy od dnia uzyskania środków podlegających gromadzeniu na tym rachunku.”;

10) w art. 8 dotychczasową treść oznacza się jako ust. 1 i dodaje się ust. 2–9 w brzmieniu:

„2. Wniosek o finansowe wsparcie składa się za pomocą środków komunikacji elektronicznej przez elektroniczną skrzynkę podawczą Banku.

3. Wnioski o finansowe wsparcie rozpatruje się zgodnie z kolejnością wpływu, z uwzględnieniem art. 8b ust. 12. Za moment wpływu wniosku uznaje się datę i godzinę wprowadzenia albo przeniesienia dokumentu elektronicznego do systemu teleinformatycznego Banku wskazane w urzędowym poświadczeniu odbioru, o którym mowa w art. 3 pkt 20 ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne (Dz. U. z 2021 r. poz. 2070). W przypadku wniosku uzupełnianego w trybie ust. 5 kolejność wpływu ustala się zgodnie z momentem wpływu uzupełnionego wniosku.

4. W terminie 30 dni od dnia wpływu wniosku o finansowe wsparcie Bank sprawdza, czy przedsięwzięcie jest zgodne z art. 3–6, art. 6b, art. 7, art. 13 oraz art. 14–16.

5. W przypadku gdy przedsięwzięcie jest niezgodne z art. 3–6, art. 6b, art. 7, art. 13 lub art. 14–16, Bank wzywa wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku o finansowe

wsparcie, wskazując zakres tego uzupełnienia, oraz wyznacza termin na uzupełnienie nie dłuższy niż 30 dni od dnia doręczenia wezwania.

6. W terminie 30 dni od dnia wpływu uzupełnionego wniosku o finansowe wsparcie Bank ponownie sprawdza, czy przedsięwzięcie jest zgodne z art. 3–6, art. 6b, art. 7, art. 13 oraz art. 14–16.

7. Bez rozpatrzenia pozostawia się wniosek o finansowe wsparcie:

- 1) dotyczący przedsięwzięcia niezgodnego z art. 3–6, art. 6b, art. 7, art. 13 lub art. 14–16;
- 2) nieuzupełniony w terminie, o którym mowa w ust. 5.

8. Bank informuje wnioskodawcę o pozostawieniu wniosku o finansowe wsparcie bez rozpatrzenia, wskazując przyczynę.

9. Wniosek o finansowe wsparcie na przedsięwzięcie, które jest zgodne z art. 3–6, art. 6b, art. 7, art. 13 oraz art. 14–16, Bank kwalifikuje do udzielenia finansowego wsparcia.”;

- 11) po art. 8 dodaje się art. 8a i art. 8b w brzmieniu:

„Art. 8a. 1. Wnioski o finansowe wsparcie Bank kwalifikuje do udzielenia finansowego wsparcia od dnia następującego po dniu ogłoszenia w danym roku komunikatu, o którym mowa w art. 8b ust. 3, do dnia 30 września tego roku, przy zachowaniu terminów wynikających z art. 8 ust. 3–6.

2. W terminie do 15. dnia miesiąca następującego po danym kwartale Bank podaje do publicznej wiadomości w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Banku listę zakwalifikowanych wniosków o finansowe wsparcie.

Art. 8b. 1. Finansowe wsparcie jest udzielane w danym roku do łącznej wysokości środków budżetu państwa zaplanowanych na dany rok na zasilenie Funduszu Dopłat z przeznaczeniem na sfinansowanie wypłat finansowego wsparcia oraz wolnych środków tego funduszu.

2. Do dnia 30 czerwca danego roku finansowego wsparcia na realizację przedsięwzięć, o których mowa w:

- 1) art. 3, art. 4 lub art. 5a – udziela się do wysokości 40%,
- 2) art. 5 ust. 1 pkt 1–3 – udziela się do wysokości 35%,
- 3) art. 5 ust. 1 pkt 4 – udziela się do wysokości 15%,
- 4) art. 5c – udziela się do wysokości 10%

– łącznej wysokości środków, o których mowa w ust. 1.

3. Do dnia 31 stycznia danego roku Bank ogłasza w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej komunikat o łącznej wysokości środków, o których mowa w ust. 1.

4. W przypadku gdy łączna kwota wynikająca z wniosków o finansowe wsparcie zakwalifikowanych do udzielenia finansowego wsparcia w danym roku osiągnie równowartość łącznej wysokości środków, o których mowa w ust. 1, Bank wstrzymuje kwalifikację wniosków o finansowe wsparcie.

5. W przypadku gdy do 30 czerwca danego roku kwota wynikająca z zakwalifikowanych w danym roku wniosków o finansowe wsparcie na przedsięwzięcia, o których mowa w:

- 1) art. 3, art. 4 lub art. 5a, osiągnie wysokość, o której mowa w ust. 2 pkt 1,
- 2) art. 5 ust. 1 pkt 1–3, osiągnie wysokość, o której mowa w ust. 2 pkt 2,
- 3) art. 5 ust. 1 pkt 4, osiągnie wysokość, o której mowa w ust. 2 pkt 3,
- 4) art. 5c, osiągnie wysokość, o której mowa w ust. 2 pkt 4

– Bank wstrzymuje kwalifikację wniosków o finansowe wsparcie tych przedsięwzięć.

6. W przypadkach, o których mowa w ust. 4 lub 5, Bank ogłasza w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej komunikat o wstrzymaniu kwalifikacji wniosków o finansowe wsparcie lub wniosków o finansowe wsparcie danego rodzaju przedsięwzięć.

7. Jeżeli kwota finansowego wsparcia wynikająca z rozpatrywanego wniosku o finansowe wsparcie jest wyższa niż kwota dostępnych środków, Bank za zgodą beneficjenta wsparcia kwalifikuje ten wniosek w zakresie pozwalającym na udzielenie finansowego wsparcia w danym roku do wysokości dostępnych środków. W takim przypadku wniosek o finansowe wsparcie w pozostałym zakresie podlega kwalifikacji w roku następnym.

8. Przepis ust. 7 stosuje się również w przypadkach, o których mowa w ust. 5, z tym że wniosek o finansowe wsparcie w pozostałym zakresie jest kwalifikowany od dnia 1 lipca danego roku, jeżeli w Funduszu Dopłat znajdują się wolne środki lub nie zostały wykorzystane środki budżetowe zaplanowane na ten rok.

9. Wnioski o finansowe wsparcie niezakwalifikowane z powodu osiągnięcia łącznej wysokości środków w danym roku, o których mowa w ust. 1, Bank kwalifikuje w roku następnym w pierwszej kolejności.

10. Wnioski o finansowe wsparcie będące w trakcie rozpatrywania w momencie osiągnięcia łącznej wysokości środków w danym roku, o których mowa w ust. 1, Bank kwalifikuje do udzielenia finansowego wsparcia w roku następnym – po wnioskach, o których mowa w ust. 9. Przepisy art. 8 ust. 4–9 stosuje się.

11. Wnioski o finansowe wsparcie będące w dniu 30 czerwca danego roku w trakcie rozpatrywania Bank kwalifikuje do udzielenia finansowego wsparcia od dnia 1 lipca danego roku w pierwszej kolejności. Przepisy art. 8 ust. 4–9 stosuje się.

12. Wnioski o finansowe wsparcie niezakwalifikowane do dnia 30 czerwca danego roku z powodu osiągnięcia wysokości środków, o których mowa w ust. 2, Bank kwalifikuje do udzielenia finansowego wsparcia od dnia 1 lipca danego roku – po wnioskach, o których mowa w ust. 11.

13. W przypadku gdy po ogłoszeniu w danym roku komunikatu, o którym mowa w ust. 6, a przed dniem 30 września tego roku, zostaną uwolnione znajdujące się w Funduszu Dopłat środki, Bank wznawia kwalifikację wniosków o finansowe wsparcie, z uwzględnieniem przepisu ust. 7.”;

12) w art. 12 w ust. 1 skreśla się wyrazy „rok i”;

13) użyte w art. 12a w ust. 1 oraz w art. 16 w ust. 1 i 1a, w różnej liczbie i różnym przypadku, wyrazy „wniosek, o którym mowa w art. 8” zastępuje się użytymi w odpowiedniej liczbie i odpowiednim przypadku wyrazami „wniosek o finansowe wsparcie”;

14) w art. 13:

a) w ust. 1 w pkt 1 wyrazy „gruntu stanowiącego własność inwestora” zastępuje się wyrazami „prawa własności albo prawa użytkowania wieczystego gruntu będącego we władaniu inwestora”;

b) w ust. 1a w pkt 1 wyrazy „gruntu stanowiącego własność inwestora” zastępuje się wyrazami „prawa własności albo prawa użytkowania wieczystego gruntu, będącego we władaniu inwestora”;

c) w ust. 6:

– w pkt 2 po wyrazach „pkt 2” dodaje się wyrazy „i ust. 1a pkt 1”;

– pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) ceny nieruchomości zbytej przez gminę na zasadach określonych w ustawie z dnia 16 grudnia 2020 r. o zbywaniu nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt” – w przypadku, o którym mowa w art. 5c ust. 1 pkt 5 i ust. 1a pkt 2.”;

d) dodaje się ust. 7–11 w brzmieniu:

„7. Wysokość finansowego wsparcia na realizację przedsięwzięcia infrastrukturalnego nie może przekroczyć 10 mln zł.

8. W przypadku wzrostu kosztów przedsięwzięcia, na które udzielono finansowego wsparcia, kwota finansowego wsparcia określona w umowie, o której mowa w art. 12, podlega aktualizacji, jednak nie więcej niż o wartość 10% kosztów przedsięwzięcia, na podstawie których kwotę tę określono.

9. Aktualizacji, o której mowa w ust. 8, dokonuje się na wniosek beneficjenta wsparcia złożony do Banku przed dniem przedłożenia rozliczenia, o którym mowa w art. 18 ust. 1 pkt 1. Do wniosku beneficjent wsparcia dołącza:

- 1) kopie wystawionych faktur,
- 2) kopie zawartych umów z wykonawcami robót budowlanych, usług i dostaw, w tym prac projektowych i nadzoru inwestorskiego, dotyczących wykonania przedsięwzięcia lub jego części,
- 3) inne dokumenty

– potwierdzające wzrost kosztów przedsięwzięcia.

10. Do wniosku, o którym mowa w ust. 9, stosuje się:

- 1) przepisy art. 8 ust. 1–3 i 8 oraz art. 8b ust. 1, 4, 6 i 7;
- 2) odpowiednio przepisy art. 8 ust. 4–7 i 9 oraz art. 8a, z tym że wniosek podlega kwalifikowaniu od dnia 1 lipca danego roku, a terminy określone w art. 8 ust. 4–6 wynoszą 14 dni.

11. Aktualizacji, o której mowa w ust. 8, dokonuje się jeden raz, w formie aneksu do umowy, o której mowa w art. 12.”;

15) uchyla się art. 13a;

16) w art. 14 dotychczasową treść oznacza się jako ust. 1 i dodaje się ust. 2 w brzmieniu:

„2. Przez koszty wykonania stanowisk postojowych lub garaży znajdujących się w budynkach mieszkalnych i wielopiętrowych, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lit. a tiret drugie, rozumie się koszty wykonania stanowisk postojowych lub garaży zlokalizowanych w obrębie finansowanego przedsięwzięcia w liczbie nieprzekraczającej minimalnej liczby wynikającej z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy oraz przypadającej na finansowanie w ramach przedsięwzięcia.”;

17) w art. 15 w ust. 1 wyrazy „art. 14 pkt 1 i 2” zastępuje się wyrazami „art. 14 ust. 1 pkt 1 i 2”;

18) w art. 17:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Warunkiem uruchomienia finansowego wsparcia oraz jego przekazania na rachunek beneficjenta wsparcia jest zawarcie umowy, o której mowa w art. 12 ust. 1.”;

b) uchyla się ust. 2,

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

„3a. Kwota finansowego wsparcia jest przekazywana na rachunek beneficjenta wsparcia w roku zawarcia umowy, o której mowa w art. 12 ust. 1.”;

d) w ust. 4:

– w pkt 2 w lit. b wyrazy „art. 5 ust. 1 pkt 2 i 3” zastępuje się wyrazami „art. 5 ust. 1 pkt 2–4,”;

– dodaje się pkt 3 i 4 w brzmieniu:

„3) nierozpoczęcia robót budowlanych w terminie 2 lat – w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1–4, art. 4 oraz art. 5c,

4) nieprzeniesienia własności lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego albo udziału we współwłasności budynku mieszkalnego w terminie 2 lat – w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5 i 6”;

19) art. 19 otrzymuje brzmienie:

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

1) szczegółowy zakres informacji, jakie zawiera wniosek o finansowe wsparcie, oraz wykaz dokumentów, które dołącza się do wniosku, mając na względzie zapewnienie możliwości identyfikacji wnioskodawcy oraz stwierdzenia zgodności przedsięwzięcia z wymaganiami udzielenia finansowego wsparcia;

2) wzór formularza, o którym mowa w art. 18 ust. 2, mając na względzie zapewnienie ujednolicenia zakresu przekazywanych informacji;

3) sposób ustalania dopuszczalnej wysokości rekompensaty, o której mowa w art. 5 ust. 5, oraz sposób i tryb weryfikowania zgodności jej przyznawania z przepisami prawa

Unii Europejskiej dotyczącymi pomocy publicznej z tytułu świadczenia usług w ogólnym interesie gospodarczym, mając na względzie konieczność zapewnienia bieżącego monitorowania wysokości wypłaconej rekompensaty oraz przeciwdziałania przekazaniu beneficjentom wsparcia nadmiernego przysporzenia.”.

**Art. 14.** W ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków (Dz. U. z 2022 r. poz. 438) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 6 w ust. 1 w pkt 2 wyrazy „o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2224)” zastępuje się wyrazami „o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2021 r. poz. 2224 oraz z 2022 r. poz. ...)”;
- 2) w art. 24 w ust. 1 w pkt 1b wyrazy „o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego” zastępuje się wyrazami „o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa”.

**Art. 15.** W ustawie z dnia 16 września 2011 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi (Dz. U. z 2021 r. poz. 379) w art. 28:

- 1) w ust. 2 wyrazy „o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2020 r. poz. 508 oraz z 2021 r. poz. 11 i 223)” zastępuje się wyrazami „o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 377 i ...)”;
- 2) w ust. 2a wyrazy „o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń” zastępuje się wyrazami „o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych”.

**Art. 16.** W ustawie z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (Dz. U. z 2019 r. poz. 1116) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 14 dodaje się ust. 7 w brzmieniu:

„7. Ustalona do zwrotu łączna kwota finansowego wsparcia wraz z odsetkami ustawowymi, o której mowa w ust. 6, nie może być niższa niż równowartość kwoty, o której mowa w ust. 1.”;

2) po art. 15 dodaje się art. 15a w brzmieniu:

„Art. 15a. Ustalona do zwrotu łączna kwota finansowego wsparcia wraz z odsetkami ustawowymi, o której mowa w art. 15, nie może być niższa niż kwota otrzymanego wsparcia.”.

**Art. 17.** W ustawie z dnia 12 grudnia 2013 r. o cudzoziemcach (Dz. U. z 2021 r. poz. 2354 oraz z 2022 r. poz. 91 i 583) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 139a w ust. 3 w pkt 3 wyrazy „o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 2195 oraz z 2021 r. poz. 11, 1177, 1243 i 1535)” zastępuje się wyrazami „o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2021 r. poz. 2224 oraz z 2022 r. poz. ...)”;
- 2) użyte w art. 139o w ust. 2 w pkt 3 oraz w art. 142 w ust. 1 w pkt 3 w lit. a wyrazy „o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego” zastępuje się wyrazami „o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa”.

**Art. 18.** W ustawie z dnia 10 lipca 2015 r. o Agencji Mienia Wojskowego (Dz. U. z 2021 r. poz. 303 i 2122 oraz z 2022 r. poz. 613 i 655) w art. 62:

- 1) w ust. 2 wyrazy „o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 2195 oraz z 2021 r. poz. 11)” zastępuje się wyrazami „o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2021 r. poz. 2224 oraz z 2022 r. poz. ...)”;
- 2) w ust. 3 wyrazy „o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego” zastępuje się wyrazami „o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa”.

**Art. 19.** W ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. z 2021 r. poz. 1961) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 4 ust. 4a otrzymuje brzmienie:

„4a. Prawa z udziałów lub akcji Skarbu Państwa objętych na jego rzecz przez KZN wykonuje KZN, chyba że Rada Ministrów, na wniosek ministra właściwego do spraw aktywów państwowych, powierzy ich wykonywanie organom administracji rządowej, państwowym jednostkom budżetowym, o których mowa w art. 11 ust. 1 i art. 12 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, agencjom wykonawczym, o których mowa w art. 18 tej ustawy, pełnomocnikom rządu lub państwowym osobom prawnym, w tym jednoosobowym spółkom Skarbu Państwa.”;
- 2) w art. 7 w ust. 4 wyrazy „o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i

tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2020 r. poz. 508 oraz z 2021 r. poz. 11 i 223)” zastępuje się wyrazami „o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 377 i ...)”;

3) w art. 7a:

a) w ust. 1 wyrazy „o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 2195 oraz z 2021 r. poz. 11, 1177, 1243 i 1535)” zastępuje się wyrazami „o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2021 r. poz. 2224 oraz z 2022 r. poz. ...)”;

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

„1a. Tworząc społeczną inicjatywę mieszkaniową lub przystępując do istniejącej społecznej inicjatywy mieszkaniowej albo istniejącego towarzystwa budownictwa społecznego, KZN zapewnia wykonującemu prawa z udziałów lub akcji należących do Skarbu Państwa w tej społecznej inicjatywie mieszkaniowej lub towarzystwie budownictwa społecznego prawo do wyznaczania i odwoływania nie więcej niż jednego członka rady nadzorczej na każde rozpoczęte 25% nabywanych udziałów lub akcji.

1b. Wynagrodzenie wyznaczonego przez KZN członka rady nadzorczej, o której mowa w ust. 1a, ustala Prezes KZN, przy czym nie może ono być wyższe od wynagrodzenia pozostałych członków tej rady nadzorczej.

1c. Wynagrodzenie wyznaczonego przez KZN członka rady nadzorczej, o której mowa w ust. 1a, który pełni jednocześnie funkcję przewodniczącego tej rady nadzorczej, może zostać podwyższone o 10% w stosunku do wynagrodzenia pozostałych członków tej rady nadzorczej.”;

c) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Koszty związane z wynagrodzeniem wyznaczonego przez KZN członka rady nadzorczej, o której mowa w ust. 1a, ponosi KZN.”;

d) dodaje się ust. 3 i 4 w brzmieniu:

„3. Do dnia 30 marca danego roku Prezes KZN przedstawia ministrowi, o którym mowa w ust. 1, sprawozdanie za rok ubiegły z działalności społecznych inicjatyw mieszkaniowych i towarzystw budownictwa społecznego, w których prawa z udziałów lub akcji Skarbu Państwa wykonuje KZN. Sprawozdanie sporządza się na podstawie sprawozdania Zarządu społecznej inicjatywy mieszkaniowej albo towarzystwa budownictwa społecznego z działalności spółki.

4. W przypadku gdy wykonywanie praw z udziałów lub akcji Skarbu Państwa nabytych zgodnie z ust. 1 w społecznej inicjatywie mieszkaniowej albo towarzystwie budownictwa społecznego Rada Ministrów powierzy organowi administracji rządowej, państwowej jednostce budżetowej, agencji wykonawczej, pełnomocnikowi rządu lub państwowym osobom prawnym, w tym jednoosobowym spółkom Skarbu Państwa, do wykonywania prawa z tych udziałów lub akcji ust. 1a–3 stosuje się odpowiednio.”;

4) po art. 7a dodaje się art. 7b w brzmieniu:

„Art. 7b. W przypadku tworzenia podmiotów, o których mowa w art. 7 i art. 7a, lub przystępowania do tych podmiotów, udziały w tych podmiotach lub ich akcje KZN obejmuje na rzecz Skarbu Państwa.”;

5) w art. 10:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Właściwe organy oraz spółki Skarbu Państwa sporządzają wykazy nieruchomości, o których mowa w art. 1 ust. 1 pkt 3, którymi gospodarują.”,

b) w ust. 2 w pkt 5 w lit. e dodaje się tiret piętnaste i szesnaste w brzmieniu:

„– ustawy z dnia 22 lutego 2019 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w sektorze naftowym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1902 oraz z 2022 r. poz. 483),

– ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących”;

6) w art. 30a w ust. 2 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu wraz z pomieszczeniami przynależnymi w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048) oraz udziału w nieruchomości wspólnej”;

7) użyty w art. 31 w ust. 4 w pkt 1, w art. 46 w ust. 1 w pkt 3 i w ust. 2, w art. 48 w ust. 3 oraz w art. 135 wyraz „Zasobem” zastępuje się wyrazami „nieruchomościami wchodzącymi w skład Zasobu”;

8) w art. 32 ust. 10 otrzymuje brzmienie:

„10. Członkowie Rady Nadzorczej pobierają wynagrodzenie na zasadach określonych w art. 8 pkt 8 ustawy z dnia 3 marca 2000 r. o wynagradzaniu osób kierujących niektórymi podmiotami prawnymi (Dz. U. z 2019 r. poz. 2136), z tym że wysokość wynagrodzenia ustala minister, o którym mowa w ust. 4.”;

- 9) w art. 33 w ust. 1:
- a) pkt 2 otrzymuje brzmienie:  
„2) opiniowanie projektu rocznego planu finansowego KZN i rocznego sprawozdania finansowego KZN;”;
  - b) po pkt 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:  
„2a) opiniowanie i zatwierdzanie kwartalnych sprawozdań z realizacji planu finansowego KZN;”;
- 10) w art. 35:
- a) po pkt 1 dodaje się pkt 1a w brzmieniu:  
„1a) ustanawianie zabezpieczeń, o których mowa w art. 66a ust. 1 pkt 2;”;
  - b) po pkt 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:  
„2a) przekazanie, o którym mowa w art. 51 ust. 1 pkt 2a, gdy wartość przekazywanej nieruchomości przekracza 2 000 000 zł;”;
  - c) w pkt 10:
    - po wyrazie „udziałów” dodaje się wyrazy „lub akcji”;
    - kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 11 w brzmieniu:  
„11) realizowanie obowiązku dopłat w spółkach z udziałem KZN, jeżeli uchwała wspólników o zobowiązaniu do dopłaty zapadła jednogłośnie.”;
- 11) w art. 38 w ust. 1 pkt 8 otrzymuje brzmienie:  
„8) opracowywanie i przedstawianie do zaopiniowania i zatwierdzenia Radzie Nadzorczej kwartalnych sprawozdań z realizacji planu finansowego KZN;”;
- 12) w art. 45 ust. 2 otrzymuje brzmienie:  
„2. Prezes KZN przedstawia ministrowi, o którym mowa w art. 31 ust. 3:
- 1) kwartalne sprawozdanie z realizacji planu finansowego KZN zatwierdzone przez Radę Nadzorczą – w terminie do końca miesiąca następującego po kwartale, którego dotyczy sprawozdanie;
  - 2) do zatwierdzenia – roczne sprawozdanie finansowe KZN opracowane przez Prezesa KZN wraz ze sprawozdaniem z badania sporządzonym przez firmę audytorską i opinią Rady Nadzorczej – w terminie do dnia 30 kwietnia roku następującego po roku, którego dotyczy sprawozdanie.”;
- 13) w art. 46 w ust. 1 pkt 2 otrzymuje brzmienie:  
„2) dotacje podmiotowe oraz dotacje celowe z budżetu państwa przeznaczone na dofinansowanie bieżącej działalności KZN;”;

14) w art. 48 ust. 5a otrzymuje brzmienie:

„5a. Fundusz Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej KZN gromadzi środki KZN stanowiące:

- 1) 60% dochodów ze zbycia nieruchomości;
- 2) 40% przychodów KZN:
  - a) z działalności w zakresie gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład Zasobu,
  - b) o których mowa w art. 46 ust. 1 pkt 4 i 8.”;

15) w art. 49 w ust. 1 w pkt 1 w lit. aa po wyrazie „udziałów” dodaje się wyrazy „lub akcji”;

16) w art. 51:

a) w ust. 1:

– po pkt 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:

„2a) przekazania jednostce samorządu terytorialnego w celu zbycia tej nieruchomości z rozliczeniem w jej cenie ceny lokali lub budynków przekazywanych na własność tej jednostce przez nabywcę nieruchomości, o którym mowa w ustawie z dnia 16 grudnia 2020 r. o zbywaniu nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt” (Dz. U. z 2021 r. poz. 223 oraz z 2022 r. poz. ...);”

– pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) aportu do spółki celowej, społecznej inicjatywy mieszkaniowej lub towarzystwa budownictwa społecznego;”

b) w ust. 5:

– wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„W przypadku wystąpienia o wyrażenie zgody, o której mowa w art. 35 pkt 2a, 9 i 10, art. 51a ust. 3, art. 53 ust. 2 oraz art. 65 ust. 1, we wniosku o wyrażenie zgody wskazuje się:”

– w pkt 1 skreśla się wyrazy „z wyszczególnieniem danych ewidencyjnych identyfikujących składniki aktywów trwałych”

– po pkt 1 dodaje się pkt 1a w brzmieniu:

„1a) informację o danych ewidencyjnych identyfikujących składniki aktywów trwałych, z wyjątkiem wniosku o wyrażenie zgody, o której mowa w art. 35 ust. 9 i 10, jeżeli w ramach objętej nią czynności nie przewidziano wniesienia jako aportu nieruchomości wchodzącej w skład Zasobu;”

- pkt 2 otrzymuje brzmienie:
  - „2) wartość nieruchomości, z wyjątkiem wniosku o wyrażenie zgody, o której mowa w art. 35 ust. 9 i 10, jeżeli w ramach objętej nią czynności nie przewidziano wniesienia jako aportu nieruchomości wchodzącej w skład Zasobu;”
- po pkt 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:
  - „2a) wysokość wnoszonych środków w przypadku wniosku o wyrażenie zgody, o której mowa w art. 35 ust. 9 i 10, jeżeli w ramach objętej nią czynności przewidziano przeznaczenie tych środków na objęcie udziałów lub akcji w społecznych inicjatywach mieszkaniowych lub towarzystwach budownictwa społecznego;”
- c) w ust. 6 w pkt 1 w lit. b skreśla się średnik i dodaje się część wspólną liter w brzmieniu:
  - „– z wyjątkiem wniosku o wyrażenie zgody, o której mowa w art. 35 ust. 9 i 10, jeżeli w ramach objętej nią czynności nie przewidziano wniesienia jako aportu nieruchomości wchodzącej w skład Zasobu;”;
- 17) w art. 51a w ust. 2 pkt 5 otrzymuje brzmienie:
  - „5) ma być przedmiotem aportu do spółek lub wkładu własnego do spółek, o których mowa w art. 7 i art. 7a, oraz spółek, o których mowa w art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym;”;
- 18) po art. 51a dodaje się art. 51b w brzmieniu:
  - „Art. 51b. 1. W przypadku przekazania jednostce samorządu terytorialnego nieruchomości, której wartość przekracza 2 000 000 zł, w celu, o którym mowa w art. 51 ust. 1 pkt 2a, uchwałę, o której mowa w art. 4 ustawy z dnia 16 grudnia 2020 r. o zbywaniu nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt”, podejmuje się po uzgodnieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.
  - 2. W przypadku sprzedaży nieruchomości przekazanej jednostce samorządu terytorialnego w celu, o którym mowa w art. 51 ust. 1 pkt 2a, podlegająca zapłacie pieniężnej różnica, o której mowa w art. 10 ustawy z dnia 16 grudnia 2020 r. o zbywaniu nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt”, stanowi przychód KZN ze zbycia tej nieruchomości.

3. W przypadku gdy w terminie 3 lat od dnia przekazania jednostce samorządu terytorialnego nieruchomości w celu, o którym mowa w art. 51 ust. 1 pkt 2a, nie dojdzie do sprzedaży tej nieruchomości na zasadach określonych w uchwale, o której mowa w art. 4 ustawy z dnia 16 grudnia 2020 r. o zbywaniu nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt”, KZN występuje do jednostki samorządu terytorialnego z żądaniem zwrotu tej nieruchomości do Zasobu albo zapłaty jej wartości rynkowej określonej na dzień żądania.

4. Do umowy o przekazanie jednostce samorządu terytorialnego nieruchomości w celu, o którym mowa w art. 51 ust. 1 pkt 2a, przepis art. 52 ust. 8 stosuje się odpowiednio.”;

19) w art. 52 w ust. 1:

a) pkt 7 otrzymuje brzmienie:

„7) w celu realizacji zadań, o których mowa w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583 i ...), art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2022 r. poz. 528 i 583) oraz art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa (Dz. U. z 2022 r. poz. 547 i 583);”;

b) uchyla się pkt 8;

20) w art. 52b:

a) we wprowadzeniu do wyliczenia po wyrazie „udziałów” dodaje się wyrazy „lub akcji”;

b) w pkt 1 po wyrazie „udziałów” dodaje się wyrazy „lub akcji”;

21) po art. 66 dodaje się art. 66a w brzmieniu:

„Art. 66a. 1. KZN, za zgodą ministra, o którym mowa w art. 31 ust. 3, może wykorzystywać mienie Zasobu do ustanawiania zabezpieczeń:

- 1) zaciąganych zobowiązań finansowych KZN w celu pełnego pokrycia wydatków własnych;
- 2) zobowiązań finansowych podmiotów, o których mowa w art. 7 i art. 7a, jeżeli są związane z realizacją zadań wynikających z polityki państwa, w szczególności w zakresie tworzenia warunków do zwiększenia dostępności mieszkań na wynajem, wspierania rozwoju społecznego budownictwa czynszowego, wdrażania i stosowania instrumentów wsparcia rozwoju mieszkalnictwa, aktywnej polityki mieszkaniowej oraz rozwoju budownictwa mieszkaniowego.

2. Ustanowienie zabezpieczeń, o których mowa w ust. 1, może polegać w szczególności na ustanowieniu przez KZN hipoteki na nieruchomościach Zasobu.

3. Sumy hipotek, o których mowa w ust. 2, nie mogą łącznie przekroczyć kwoty 350 000 000 zł.”;

22) w art. 140 uchyla się ust. 2.

**Art. 20.** W ustawie z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2018 r. poz. 756, z 2019 r. poz. 1309 oraz z 2021 r. poz. 11) w art. 21 uchyla się ust. 2–7.

**Art. 21.** W ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2021 r. poz. 2158) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 4 w ust. 1 w pkt 2:

a) w lit. d wyrazy „o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 2195 oraz z 2021 r. poz. 11, 1177, 1243 i 1535)” zastępuje się wyrazami „o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2021 r. poz. 2224 oraz z 2022 r. poz. ...)”;

b) w lit. e wyrazy „o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego” zastępuje się wyrazami „o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa”;

2) w art. 6 w ust. 1 w pkt 4 wyrazy „o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego” zastępuje się wyrazami „o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa”;

3) w art. 7b:

a) pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„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 zbywaniu nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt” (Dz. U. z 2021 r. poz. 223 oraz z 2022 r. poz. ...), zwanej dalej „ustawą „lokal za grunt””;

b) w pkt 2 wyrazy „o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego” zastępuje się wyrazami „o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa”;

- 4) w art. 13 w ust. 1a wyrazy „o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2020 r. poz. 508 oraz z 2021 r. poz. 11 i 223)” zastępuje się wyrazami „o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 377 i ...)”;
- 5) w art. 15 po ust. 6 dodaje się ust. 6a w brzmieniu:

„6a. Ustalona do zwrotu łączna kwota zastosowanych dopłat i odsetek, o której mowa w ust. 6, nie może być niższa niż równowartość wypłaconych dopłat.”;
- 6) w art. 17 po ust. 3 dodaje się ust. 3a w brzmieniu:

„3a. Ustalona do zwrotu łączna kwota zastosowanych dopłat i odsetek, o której mowa w ust. 3, nie może być niższa niż równowartość wypłaconych dopłat.”;
- 7) w art. 31 w ust. 3 wyrazy „o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego” zastępuje się wyrazami „o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa”.

**Art. 22.** W ustawie z dnia 23 października 2018 r. o Rządowym Funduszu Rozwoju Dróg (Dz. U. z 2022 r. poz. 505 i 655) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 24 w ust. 1 w pkt 7 wyrazy „o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2020 r. poz. 508 oraz z 2021 r. poz. 11 i 223)” zastępuje się wyrazami „o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 377 i ...)”;
- 2) w art. 26 w ust. 1 w części wspólnej wyrazy „o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń” zastępuje się wyrazami „o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych”.

**Art. 23.** W ustawie z dnia 16 maja 2019 r. o Funduszu rozwoju przewozów autobusowych o charakterze użyteczności publicznej (Dz. U. z 2021 r. poz. 717, 802 i 2165 oraz z 2022 r. poz. 640) w art. 25 w ust. 1 w pkt 8 wyrazy „o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2020 r. poz. 508 oraz z 2021 r. poz. 11 i 223)” zastępuje się wyrazami „o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 377 i ...)”.

**Art. 24.** W ustawie z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 2095, z późn. zm.<sup>7)</sup>) w art. 15y wyrazy „o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 2195 oraz z 2021 r. poz. 11, 1177, 1243 i 1535)” zastępuje się wyrazami „o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2021 r. poz. 2224 oraz z 2022 r. poz. ...)”.

**Art. 25.** W ustawie 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) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w tytule ustawy ogólne określenie przedmiotu ustawy otrzymuje brzmienie:  
„o zbywaniu nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt””;
- 2) w art. 1 w ust. 1 pkt 1 i 2 otrzymują brzmienie:
  - „1) zasady zbywania nieruchomości z gminnego albo powiatowego zasobu nieruchomości, zwanych dalej „publicznymi zasobami nieruchomości”, z rozliczaniem w cenie tych nieruchomości ceny lokali lub budynków przekazywanych przez nabywcę nieruchomości na własność gminie albo powiatowi;
  - 2) sposób postępowania z lokalami lub budynkami przekazanymi na własność gminie albo powiatowi przez nabywcę nieruchomości zbytej z publicznego zasobu nieruchomości, których cenę rozliczono w cenie zbytej nieruchomości.”;
- 3) użyte w art. 2 w ust. 1 w pkt 1 w lit. a i b oraz w pkt 2, w art. 3 oraz w art. 5 w ust. 1 i 2 wyrazy „gminnego zasobu nieruchomości” zastępuje się wyrazami „publicznego zasobu nieruchomości”;
- 4) użyty w art. 2 w ust. 1 w pkt 1 w części wspólnej i w pkt 2 oraz w ust. 2, w art. 3, w art. 4 w ust. 3 w części wspólnej, w ust. 4 we wprowadzeniu do wyliczenia, w ust. 5, 6 i 8, w ust. 9 we wprowadzeniu do wyliczenia i w ust. 10–12, w art. 5 w ust. 3, w art. 6 w ust. 2 w pkt 3 i 9, w art. 7 w ust. 1 w pkt 5 we wprowadzeniu do wyliczenia, w art. 9 w pkt 2, w pkt 4 we wprowadzeniu do wyliczenia i w pkt 5 i 6, w art. 10, w art. 11, w art. 12 w ust. 3 oraz w art. 14 w ust. 1 w pkt 3 we wprowadzeniu do wyliczenia, w różnym przypadku, wyraz „gmina” zastępuje się użytymi w odpowiednim przypadku wyrazami „gmina albo powiat”;

---

<sup>7)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r. poz. 2120, 2133, 2262, 2269, 2317, 2368 i 2459 oraz z 2022 r. poz. 202, 218 i 655.

- 5) w art. 2 w ust. 1 pkt 3 otrzymuje brzmienie:  
„3) organ właściwy – organ wykonawczy gminy albo powiatu gospodarujący publicznym zasobem nieruchomości, z którego pochodzi nieruchomość zbywana z rozliczeniem w cenie tej nieruchomości ceny lokali lub budynków przekazywanych przez inwestora na własność tej gminie albo temu powiatowi.”;
- 6) w art. 4:
- a) ust. 1 i 2 otrzymują brzmienie:
- „1. O zbyciu nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt” rozstrzyga:
- 1) rada gminy zgodnie z właściwością, o której mowa w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583 i ...) – w przypadku nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości;
  - 2) rada powiatu zgodnie z właściwością, o której mowa w art. 12 pkt 8 lit. a ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2022 r. poz. 528 i 583) – w przypadku nieruchomości z powiatowego zasobu nieruchomości.
2. Do projektu uchwały określającej zasady zbycia nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt”, zwanej dalej „uchwałą o zbyciu nieruchomości”, dołącza się operat szacunkowy określający wartość tej nieruchomości sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego nie wcześniej niż 3 miesiące przed dniem złożenia projektu tej uchwały radzie, o której mowa w ust. 1.”,
- b) w ust. 9 w pkt 1 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:  
„20% wartości średniego wskaźnika przeliczeniowego – w przypadku wskazania w tej uchwale minimalnego standardu tego lokalu lub budynku w zakresie wyposażenia i wykończenia na poziomie umożliwiającym.”;
- 7) w art. 6 ust. 1 otrzymuje brzmienie:  
„1. Przetarg ogłasza, organizuje i przeprowadza organ właściwy. Przetarg ogłasza się nie wcześniej niż po upływie terminu, o którym mowa w art. 91 ust. 1 zdanie drugie ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym – w przypadku przetargu na zbycie nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości, oraz terminu, o którym mowa w art. 79 ust. 1 zdanie drugie ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym – w przypadku przetargu na zbycie nieruchomości z powiatowego zasobu nieruchomości.”;
- 8) w art. 12 ust. 1 otrzymuje brzmienie:  
„1. Gmina albo powiat mogą dokonać wniesienia lokali lub budynków przekazanych tej gminie albo temu powiatowi na własność przez inwestora w ramach rozliczenia „lokal

za grunt” jako wkładu niepieniężnego do spółki z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółki akcyjnej, w której jednostki samorządu terytorialnego, Skarb Państwa lub inne państwowe osoby prawne dysponują łącznie ponad 50% głosów na zgromadzeniu wspólników lub na walnym zgromadzeniu.”;

9) w art. 13 skreśla się wyrazy „przez radę gminy”;

10) w art. 14 w ust. 1 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„Gmina albo powiat zbywający nieruchomości z publicznego zasobu nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt” przekazują właściwemu miejscowo wojewodzie kwartalne informacje o:”;

11) uchyla się art. 20.

**Art. 26.** Umowy zawarte przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy na podstawie art. 9 ust. 2a ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym zachowują ważność przez okres, na jaki zostały zawarte.

**Art. 27.** W przypadku gdy stopa redyskonta weksli w Narodowym Banku Polskim osiągnie wartość niższą niż 0,00% w skali roku, dla określenia wysokości oprocentowania kredytu udzielonego na realizację przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego albo na realizację infrastruktury technicznej na podstawie wniosku złożonego w Banku Gospodarstwa Krajowego do dnia 30 września 2009 r. na podstawie przepisów ustawy zmienianej w art. 4 w brzmieniu obowiązującym do dnia 30 września 2009 r. przyjmuje się jej wartość równą 0,00% w skali roku.

**Art. 28.** Do spłaty kredytów udzielonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy na podstawie przepisów ustawy zmienianej w art. 4 w brzmieniu dotychczasowym w ramach finansowania zwrotnego stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 4 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

**Art. 29.** Do wsparcia udzielonego ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy na podstawie przepisów ustawy zmienianej w art. 4 w brzmieniu dotychczasowym stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 4 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

**Art. 30.** 1. Jeżeli do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy gmina nie zawarła ze społeczną inicjatywą mieszkaniową umowy, o której mowa w art. 33p ust. 2 ustawy zmienianej w art. 4 w brzmieniu dotychczasowym, gmina zawiera umowę ze społeczną inicjatywą mieszkaniową w terminie roku od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

2. W terminie roku od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy gmina wraz ze społeczną inicjatywą mieszkaniową dostosują umowy, o których mowa w art. 33p ust. 2 ustawy zmienianej w art. 4 w brzmieniu dotychczasowym, w zakresie określenia w nich terminu, o którym mowa w art. 33p ust. 1a pkt 1 albo 2 ustawy zmienianej w art. 4 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

**Art. 31.** W terminie 18 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy społeczne inicjatywy mieszkaniowe dostosują umowy spółki albo statuty spółki w zakresie obowiązku, o którym mowa w art. 33pa ust. 1 zdanie drugie ustawy zmienianej w art. 4 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

**Art. 32.** Z dniem wejścia w życie ustawy udziały lub akcje Krajowego Zasobu Nieruchomości w społecznych inicjatywach mieszkaniowych i towarzystwach budownictwa społecznego objęte przed dniem wejścia w życie ustawy w zamian za wkład pieniężny lub wartości niematerialne stają się udziałami lub akcjami Skarbu Państwa.

**Art. 33.** 1. W terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy społeczne inicjatywy mieszkaniowe i towarzystwa budownictwa społecznego dostosują umowy spółek albo statuty spółek w zakresie liczby członków rad nadzorczych wskazanych przez podmiot wykonujący prawa z udziałów lub akcji należących do Skarbu Państwa oraz dokonają wskazania członków rad nadzorczych reprezentujących udziały lub akcje Skarbu Państwa zgodnie z art. 7a ust. 1a ustawy zmienianej w art. 19 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

2. Koszty czynności notarialnych poniesionych w związku z dostosowaniem umów spółek albo statutów spółek w zakresie, o którym mowa w ust. 1, są pokrywane z dotacji celowej Krajowego Zasobu Nieruchomości.

**Art. 34.** 1. Do wniosków o finansowe wsparcie złożonych i nierozpatrzonej przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy w trybie określonym w przepisach wydanych na podstawie art. 19 ustawy zmienianej w art. 13 w brzmieniu dotychczasowym stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 13 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

2. Do przedsięwzięć realizowanych na podstawie ustawy zmienianej w art. 13 w brzmieniu dotychczasowym, dla których przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy nie zostało przedłożone rozliczenie, o którym mowa w art. 18 ust. 1 pkt 1 ustawy zmienianej w art. 13, stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 13 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

3. Do wniosków o finansowe wsparcie na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia infrastrukturalnego, o którym mowa w art. 5c ustawy zmienianej w art. 13 w brzmieniu

dotychczasowym, złożonych i nierozpatrzonej przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 13 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, z wyjątkiem art. 13 ust. 7 ustawy zmienianej w art. 13 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

**Art. 35.** 1. Kwota finansowego wsparcia wynikająca z umowy, o której mowa w art. 12 ust. 1 ustawy zmienianej w art. 13 w brzmieniu dotychczasowym, zawartej z beneficjentem wsparcia przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, pomniejsza łączną wysokość środków, o których mowa w art. 8b ust. 1 ustawy zmienianej w art. 13 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, określoną na rok, na który ta umowa określiła termin, w jakim nastąpi uruchomienie finansowego wsparcia.

2. Kwota finansowego wsparcia wynikająca z wniosku o finansowe wsparcie zakwalifikowanego w trybie określonym w przepisach wydanych na podstawie art. 19 ustawy zmienianej w art. 13 w brzmieniu dotychczasowym przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy pomniejsza łączną wysokość środków, o których mowa w art. 8b ust. 1 ustawy zmienianej w art. 13 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, określoną na rok, na który zakwalifikowany wniosek określił termin, w jakim nastąpi uruchomienie finansowego wsparcia.

**Art. 36.** W 2022 r. komunikat, o którym mowa w art. 8b ust. 3 ustawy zmienianej w art. 13 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, Bank Gospodarstwa Krajowego ogłasza w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej w terminie 30 dni od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

**Art. 37.** Do wynajmu i podnajmu przez gminę lokali mieszkalnych utworzonych lub zmodernizowanych w ramach przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 i art. 5a ust. 1 ustawy zmienianej w art. 13, rozpoczętych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, nie stosuje się przepisów art. 7c ust. 2–6 ustawy zmienianej w art. 13 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

**Art. 38.** W przypadku lokali mieszkalnych utworzonych w ramach przedsięwzięć, o których mowa w art. 5a ust. 1 ustawy zmienianej w art. 13, inwestorzy, którzy przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy zawarli z gminami albo związkami międzygminnymi umowy, o których mowa w art. 5 ust. 2 ustawy zmienianej w art. 13, dostosują wysokość określonych w tych umowach stawek czynszu do limitów określonych w art. 7c ust. 2 ustawy zmienianej w art. 13 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, w terminie roku od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

**Art. 39.** Dotychczasowe przepisy wykonawcze wydane na podstawie art. 19 ustawy zmienianej w art. 13 w brzmieniu dotychczasowym zachowują moc do dnia wejścia w życie przepisów wykonawczych wydanych na podstawie art. 19 ustawy zmienianej w art. 13 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, jednak nie dłużej niż do dnia 30 września 2022 r.

**Art. 40.** Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem:

- 1) art. 1 i art. 26, które wchodzi w życie po upływie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia;
- 2) art. 13 pkt 11 i 15, art. 20, art. 25 pkt 11, art. 35 oraz art. 36, które wchodzi w życie z dniem 1 lipca 2022 r.

## UZASADNIENIE

### I. POTRZEBA I CEL UCHWALENIA USTAWY ORAZ PODSTAWOWE ROZWIĄZANIA PRZEWIDZIANE W PROJEKCIE

Przedkładany projekt ustawy o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych powstał w odpowiedzi na okoliczności mające wpływ na prowadzoną przez rząd politykę mieszkaniową:

- 1) dokonane w ostatnim czasie istotne zmiany w programie budownictwa socjalnego i komunalnego (dalej: BSK), obejmującym bezzwrotne finansowe wsparcie z budżetu państwa udzielane głównie jednostkom samorządu terytorialnego i organizacjom pożytku publicznego na rozwój budownictwa zaspokajającego potrzeby mieszkaniowe osób o niższych dochodach (przede wszystkim budownictwa gminnego), oraz w społecznym budownictwie czynszowym (dalej: SBC), w tym uruchomienie nowego programu wsparcia gmin w tworzeniu Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych (dalej: SIM), finansowanego z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa (dalej: RFRM), i związana z tym konieczność uporządkowania i uzupełnienia regulacji dotyczących udzielanego beneficjentom wsparcia;
- 2) potencjalne zagrożenie wystąpienia na rynkach finansowych zjawiska ujemnych stóp procentowych, związane z epidemią koronawirusa SARS-CoV-2, mogące mieć negatywny wpływ na płynną realizację aktualnie realizowanych programów rządowych: SBC oraz Mieszkanie na Start, jak również historycznych już programów, które ze względu na wykorzystanie kredytowych instrumentów podlegają nadal rozliczeniu: kredyty hipoteczne o stałej stopie procentowej, Mieszkanie dla Młodych, Rodzina na Swoim;
- 3) wnioski w zakresie dotychczasowego funkcjonowania Funduszu Dopłat, który jest funduszem zasilanym z budżetu państwa, finansującym szereg kluczowych rządowych programów mieszkaniowych.

Ad 1. Odnosząc się do zmian w programie BSK, należy wskazać, że program ten był przedmiotem istotnych zmian legislacyjnych w 2020 r. – *ustawą z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa*<sup>1)</sup> oraz *ustawą z dnia 16 grudnia 2020 r. o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości*

---

<sup>1)</sup> Dz. U. z 2021 r. poz. 11.

*zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości*<sup>2)</sup>. Nie zmieniła się przy tym główna idea programu – nadal obejmuje on bezzwrotne finansowe wsparcie z budżetu państwa udzielane głównie jednostkom samorządu terytorialnego i organizacjom pozarządowym wspierającym osoby w kryzysie bezdomności na rozwój budownictwa zaspokajającego potrzeby mieszkaniowe osób o niższych dochodach (przede wszystkim budownictwa gminnego), na podstawie przepisów *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*<sup>3)</sup>, dalej: *ustawa o finansowym wsparciu*. Wprowadzone zmiany w znacznym stopniu uatrakcyjniły warunki finansowego wsparcia kierowanego na realizację budownictwa komunalnego i społecznego – tak aby m.in. przeciwdziałać możliwym skutkom epidemii koronawirusa SARS-CoV-2 w Polsce, w średnim i długim okresie. Wśród nich należy wymienić przede wszystkim:

- podwyższenie wysokości bezzwrotnego finansowego wsparcia ze środków Funduszu Dopłat z 35–50% do 50–80% kosztów przedsięwzięcia gminnych inwestycji mieszkaniowych,
- możliwość udzielania z Funduszu Dopłat finansowego wsparcia (w wysokości 50% kosztów przedsięwzięcia) na przedsięwzięcia polegające na remoncie zamieszkałych lokali mieszkalnych samorządom realizującym przedsięwzięcia przy udziale premii remontowej (dodatkowe 10 pkt procentowych, jeśli budynek wpisany jest do rejestru zabytków lub znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków),
- podwyższenie wysokości wsparcia dla gmin na udział w inwestycji mieszkaniowej innego inwestora z 20% do 35% kosztów przedsięwzięcia oraz zniesienie zasady refinansowania; jednocześnie zlikwidowano bezwzględna zasadę, zgodnie z którą mieszkania utworzone przez inwestora prywatnego przy wykorzystaniu nowego instrumentu wsparcia gmin muszą być użytkowane docelowo na zasadach najmu (bez możliwości dojścia do własności),
- wprowadzenie rozwiązania pozwalającego dedykować mieszkania seniorom; gminy, które zdecydują się na takie inwestycje mieszkaniowe, oprócz dofinansowania na lokale mieszkalne dla seniorów otrzymają finansowe wsparcie na utworzenie

---

<sup>2)</sup> Dz. U. z 2021 r. poz. 223.

<sup>3)</sup> Dz. U. z 2022 r. poz. 377.

powierzchni wspólnych, które będą służyły zaspokajaniu potrzeb osób starszych (np. pomieszczeń rekreacyjnych, ambulatoryjnych),

- złagodzenie przepisów dotyczących utrzymania zasobu utworzonego przy udziale finansowego wsparcia przez ograniczenie się do utrzymania metrażu dofinansowanej powierzchni lokali mieszkalnych, bez wymogu utrzymania liczby lokali mieszkalnych, co wprowadzi dla gmin elastyczność w gospodarowaniu powstałym zasobem mieszkaniowym,
- wprowadzenie możliwości dofinansowania przedsięwzięć rozpoczętych i niezakończonych przed dniem złożenia wniosku o finansowe wsparcie oraz ujednoczenie terminu realizacji przedsięwzięcia dla wszystkich beneficjentów wsparcia – do 36 miesięcy.

Wejście w życie nowych rozwiązań prawnych sprawiło, że znacznie wzrósł poziom zainteresowania programem ze strony samorządów. W pierwszych trzech kwartałach 2021 r. do Banku Gospodarstwa Krajowego (dalej: BGK) wpłynęło 312 wniosków o finansowe wsparcie, czyli prawie pięciokrotnie więcej niż w tym samym okresie 2020 r., kiedy złożonych zostały 62 wnioski. Obejmowały one utworzenie 8.454 lokali mieszkalnych, 49 mieszkań chronionych, 37 miejsc noclegowych, 16 pomieszczeń tymczasowych i 55 miejsc w schroniskach dla osób bezdomnych. Zdecydowana większość dotyczyła tworzenia lokali mieszkalnych (295 wniosków). Do BGK wpłynęło również 12 wniosków o finansowe wsparcie na utworzenie mieszkań chronionych, 5 wniosków na utworzenie pomieszczeń tymczasowych oraz miejsc w noclegowniach i schroniskach dla osób bezdomnych.

Obecny mechanizm finansowania programu BSK zakłada udzielanie finansowego wsparcia do wysokości limitów wydatków określonych w ustawie z dnia 22 marca 2018 r. *o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw*<sup>4)</sup>. Limity wydatków zostały ustalone do 2025 r. i począwszy od 2021 r. wynoszą po 1 mld zł rocznie. Zgodnie z przepisem art. 21 ust. 4 ww. ustawy, w przypadku gdy łączna kwota finansowego wsparcia wynikająca z zawartych umów, z przewidywanym terminem wypłaty wsparcia z Funduszu Dopłat przypadającym w danym roku, osiągnie

---

<sup>4)</sup> Dz. U. z 2018 r. poz. 756, z 2019 r. poz. 1309 oraz z 2021 r. poz. 11.

równowartość kwoty limitu środków określonego dla tego roku, BGK ogłasza w Biuletynie Informacji Publicznej informację o osiągnięciu kwoty limitu środków przypadających na dany rok i wstrzymuje przyjmowanie wniosków o finansowe wsparcie.

Mechanizm ten nie jest jednak rozwiązaniem optymalnym – pozwala bowiem na podpisywanie przez BGK umów z beneficjentami wsparcia z wypłatą środków również w kolejnych latach, które nie są jeszcze objęte ustawami budżetowymi. Mając na uwadze fakt, że wprowadzone zmiany legislacyjne spowodowały rekordowe zainteresowanie programem ze strony samorządów gminnych, a ustalone na kolejne lata limity wydatków wynoszą po 1 mld zł rocznie, obecny mechanizm finansowania programu może mieć destabilizujący wpływ na finanse publiczne. Stąd też projektodawca przewidział korektę mechanizmu korygującego regułę wydatkową w zakresie programu BSK przez wdrożenie rozwiązań prawnych, które umożliwią BGK zawieranie umów finansowego wsparcia z beneficjentami wyłącznie w ramach limitu wydatków ustalonego na dany rok budżetowy, przy czym proponowane rozwiązania nie będą miały negatywnego wpływu na dostępność instrumentu wsparcia dla beneficjentów programu, dzięki wprowadzeniu odpowiednich modyfikacji do przepisów regulujących zasady wypłaty wsparcia. Maksymalne limity wydatków określone w art. 21 ust. 2 *ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw* pozostaną bez zmian. Biorąc pod uwagę, że finansowanie programu BSK odbywa się ze środków pochodzących również z rezerwy celowej budżetu państwa, w opinii projektodawcy celowe będzie wprowadzenie rozwiązań pozwalających na zamknięcie procedury udzielania wsparcia w danym roku budżetowym.

Zmiany legislacyjne wprowadzone w ostatnim czasie w zakresie społecznego budownictwa czynszowego, w ramach *ustawy z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa*, dotyczyły m.in. powołania RFRM, działającego od dnia 19 stycznia 2021 r. na podstawie znowelizowanej ustawy o *niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego*<sup>5)</sup>. W ramach nowego instrumentu wsparcia społecznego budownictwa czynszowego gminie może zostać

---

<sup>5)</sup> Dz. U. z 2021 r. poz. 2224.

udzielone wsparcie z RFRM na sfinansowanie części lub całości działania polegającego na objęciu przez tę gminę udziałów lub akcji w:

- 1) utworzeniu SIM; wówczas wsparcie może zostać udzielone jednorazowo i nie może przekroczyć 3 mln zł;
- 2) istniejącej SIM w celu realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego; wówczas wsparcie nie może przekroczyć 10% wartości kosztów przedsięwzięcia, a objęcie udziałów lub akcji SIM stanowi rekompensatę z tytułu świadczenia usługi publicznej w rozumieniu prawa Unii Europejskiej (rodzaj i okres realizacji rekompensowanej usługi należy określić w umowie między gminą a SIM).

RFRM ma charakter czasowy. Zgodnie z art. 33s *ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego* RFRM ulega likwidacji w przypadku wyczerpania środków na jego rachunku. Przepisy, które weszły w życie z dniem 19 stycznia 2021 r., wymagają jednak uzupełnienia o tryb postępowania ze środkami pochodzącymi z RFRM w przypadku niezrealizowania przez SIM usługi publicznej, do której zobowiązała się w umowie z gminą. Projektodawca zauważył również, że z uwagi na to, że RFRM ma charakter czasowy (tj. istnieje do wyczerpania jego środków), konieczne jest wskazanie trybu postępowania ze środkami po jego likwidacji.

Ponadto w wyniku przyjęcia *ustawy z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa*, wprowadzającej nowe możliwości działania KZN związane z obejmowaniem udziałów w SIM lub TBS, a także przekazywania nieruchomości wchodzących w skład Zasobu na rzecz gminy z przeznaczeniem na realizację inwestycji mieszkaniowych w trybie przewidzianym *ustawą z dnia 16 grudnia 2020 r. o rozliczeniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości*, zachodzi konieczność nowelizacji *ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości* w zakresie doprecyzującym i dostosowującym przepisy umożliwiające wnoszenie nieruchomości jako aportów do podmiotów, o których mowa w art. 7 i art. 7a ww. ustawy, usprawniające działania spółek powołanych przez KZN oraz zabezpieczające interesy Skarbu Państwa w sytuacji zbycia przez gminę nieruchomości przekazanej uprzednio na realizację inwestycji.

Niezwykłe istotne zmiany w przepisach wprowadzone w 2020 r. i 2021 r. w zakresie programów mieszkaniowych powodują również, w ocenie projektodawcy, konieczność dostosowania tytułów poszczególnych aktów prawnych w taki sposób, by

odzwierciedlały one istotę zawartych w nich rozwiązań. W opinii projektodawcy ułatwi to beneficjentom programów mieszkaniowych poruszanie się w przepisach ustaw regulujących programy mieszkaniowe. Stąd też projekt ustawy przewiduje zmianę tytułów ustaw dotyczących programu BSK, regulowanego przepisami *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*, i programu SBC oraz tytułu *ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego*, tak aby w syntetyczny sposób oddawały zawarte w nich treści. Zgodnie z propozycją projektodawcy dotychczasowa *ustawa o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego* miałyby nosić tytuł „ustawa o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa”, zaś *ustawa 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* miałyby nosić tytuł „ustawa o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych”.

Ad 2. Kolejną okolicznością wymagającą interwencji legislacyjnej jest potencjalne zagrożenie wystąpienia na rynkach finansowych zjawiska ujemnych stóp procentowych, związane z pandemią koronawirusa SARS-CoV-2, to zaś powoduje konieczność ustanowienia nowych regulacji, które zabezpieczą finanse publiczne przed koniecznością dodatkowego zasilania budżetów poszczególnych programów mieszkaniowych. Należy zauważyć, że niektóre finansowe programy mieszkaniowe zawierają mechanizmy wsparcia oparte na stopach procentowych (program SBC, kredyty hipoteczne o stałej stopie procentowej, program Mieszkanie dla Młodych, program Mieszkanie na Start, program Rodzina na Swoim), ale nie są zabezpieczone na wypadek wystąpienia ujemnych stóp procentowych.

Ad 3. Trzecią ze wskazanych okoliczności jest konieczność dostosowania przepisów regulujących działanie Funduszu Dopłat, w którym ulokowano niewykorzystywane do tej pory lub aktywowano w zmodyfikowanym modelu instrumenty aktualnie prowadzonej na szczeblu krajowym polityki mieszkaniowej. Fundusz Dopłat został utworzony na podstawie *ustawy z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej*<sup>6)</sup> i zgodnie z przepisem art. 6 tej

---

<sup>6)</sup> Dz. U. z 2022 r. poz. 101.

ustawy po spłacie ostatniego kredytu o stałej stopie procentowej oraz ostatniego kredytu preferencyjnego, o którym mowa w *ustawie z dnia 8 września 2006 r. o finansowym wsparciu rodzin i innych osób w nabywaniu własnego mieszkania*, środki tego Funduszu podlegają odprowadzeniu do budżetu państwa. Obecnie w ramach Funduszu Dopłat realizowanych jest kilka programów o otwartym horyzoncie czasowym (m.in. program BSK i program „Mieszkanie na Start”) oraz – co istotne – jako źródło dochodów ww. Funduszu wskazano również wpłaty niepowiązane z zamkniętym w czasie programem finansowania z budżetu państwa (środki przekazane przez Krajowy Zasiłek Nieruchomości). Wobec powyższego, w opinii projektodawcy, celowe jest odpowiednie zmodyfikowanie przepisów, co umożliwi bezterminowe funkcjonowanie Funduszu Dopłat.

W trakcie prac nad projektem zostały w nim zawarte także zmiany, które stanowią odpowiedź na postulaty zgłaszane resortowi rozwoju i technologii przez powiaty w związku z wejściem w życie 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), dalej: ustawa „lokal za grunt”, oraz w toku prac legislacyjnych nad innymi projektami ustaw prowadzonych przez resort. Celem proponowanych zmian jest umożliwienie powiatom zbywania nieruchomości na zasadach ww. ustawy z rozliczeniem „lokal za grunt”. Dotychczas taką możliwość miały jedynie gminy. Mimo że, zgodnie z danymi posiadanymi przez resort, skala inwestycji z udziałem nieruchomości powiatowych może być niewielka, inwestycje te mogą się przyczynić do poprawy jakości życia mieszkańców na terenie powiatu. Mogą być bowiem wykorzystywane jako rozwiązanie służące zwiększeniu oferty powiatu w zakresie infrastruktury społecznej, np. powiatowych ośrodków pomocy rodzinie, szkół średnich, bibliotek lub muzeów. Konsekwencją zmian proponowanych w ustawie „lokal za grunt” jest konieczność dostosowania do nich innych aktów prawnych, tj. *ustawy o finansowym wsparciu* i *ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania*<sup>7)</sup>.

Konsekwencją rozszerzenia stosowania ustawy „lokal za grunt” na samorządy powiatowe są również zmiany zaproponowane w art. 9 projektu, dotyczące *ustawy o finansowym wsparciu*. Celem zaproponowanych zmian jest umożliwienie powiatom ubiegania się o

---

<sup>7)</sup> Dz. U. z 2021 r. poz. 2158.

finansowe wsparcie z Funduszu Dopląt na realizację przedsięwzięć infrastrukturalnych obejmujących tworzenie niezbędnej infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej, pod warunkiem powiązania przedsięwzięcia z realizacją jednego z przedsięwzięć lub inwestycji o charakterze mieszkaniowym wskazanych ustawowo.

Dotychczas instrument wspierający tworzenie infrastruktury towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu dotyczył wyłącznie gmin i związków gminnych. Finansowe wsparcie na realizację przedsięwzięcia infrastrukturalnego przysługiwało bowiem jedynie gminie albo związkowi międzygminnemu (jako beneficjentowi wsparcia) po spełnieniu następującego warunku: by realizacja przedsięwzięcia była powiązana z realizacją przedsięwzięcia lub inwestycji o charakterze mieszkaniowym wskazanych ustawowo. Zaproponowane rozwiązanie ma zatem ułatwić realizację części przedsięwzięć mieszkaniowych (tj. takich, których nie da się zrealizować w oderwaniu od niezbędnej infrastruktury technicznej czy społecznej), także powiatom.

W dalszej części uzasadnienia przedstawiono szczegółowe rozwiązania zaproponowane w projekcie ustawy.

## II. ROZWIĄZANIA SZCZEGÓŁOWE

**Art. 1** projektowanej ustawy uchyla art. 9 ust. 2a *ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym*<sup>8)</sup>. Przepis art. 9 ust. 2a ww. ustawy przyznaje gminom oraz innym gminnym osobom prawnym możliwość zarządzania nieruchomościami nienależącymi do gminnego zasobu nieruchomości w formach określonych w przepisach *ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej*<sup>9)</sup>. Tym samym gminy uzyskały uprawnienia wykraczające poza zadania o charakterze użyteczności publicznej, ponieważ otrzymały możliwość prowadzenia komercyjnej działalności zarządzania prywatnymi nieruchomościami, np. nieruchomościami stanowiącymi własność wspólnot mieszkaniowych.

Uchylenie tego przepisu spowoduje, że gminy i ich osoby prawne nie będą posiadały tak szerokiego uprawnienia w zakresie zarządzania nieruchomościami niestanowiącymi ich własności, co będzie zgodne z systemowym określeniem zakresu działalności gmin w

---

<sup>8)</sup> Dz. U. z 2022 r. poz. 559 i 583.

<sup>9)</sup> Dz. U. z 2021 r. poz. 679.

ustawie z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej oraz powiązanej z nią ustrojowo ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. Z tą zmianą jest powiązana propozycja dodania art. 7b do ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości, który uprawnia gminy do zarządzania nieruchomościami mieszkalnymi powstałymi w ramach współpracy KZN i gminy. Treść art. 1 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej określa, że gospodarka komunalna polega na wykonywaniu zadań własnych jednostek samorządu terytorialnego mających na celu zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej. Zgodnie z ust. 2 tego przepisu przymiot użyteczności publicznej mają te zadania, których celem jest nieprzerwane i bieżące zaspokajanie zbiorowych potrzeb ludności w drodze świadczenia usług powszechnie dostępnych. Komercyjne zarządzanie prywatnymi nieruchomościami natomiast ma charakter zadania wykonywanego poza sferą użyteczności publicznej.

**Art. 2 projektu** ustawy uwzględnia zmianę tytułu ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego w ustawie z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych<sup>10)</sup> – co wymaga zmiany w art. 21 w ust. 1 w pkt 131a tej ustawy.

**Art. 3 projektu** ustawy uwzględnia zmianę tytułu ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego w ustawie z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych<sup>11)</sup> – co wymaga zmiany w art. 17 w ust. 1 w pkt 44 i 61 tej ustawy.

**Art. 4** projektowanej ustawy dotyczy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (dalej: ustawa o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego).

Zgodnie z **art. 4 pkt 1 projektu** ustawy dotychczasowy tytuł ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego zostanie zastąpiony nowym tytułem: „o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa”. Zmiana ma charakter systematyzujący, bowiem przesłanką do modyfikacji ogólnego oznaczenia przedmiotu ustawy są dotychczasowe lub procedowane zmiany zachodzące w jej treści. Ustawą z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa wprowadzono wsparcie dla gmin ze środków RFRM, a ustawą z dnia 28 maja 2021 r. o

---

<sup>10)</sup> Dz. U. z 2021 r. poz. 1128, z późn. zm.

<sup>11)</sup> Dz. U. z 2021 r. poz. 1800, z późn. zm.

*zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw*<sup>12)</sup> wprowadzono do systemu prawa model społecznych agencji najmu (SAN). Nowe różnorodne formy pozyskania mieszkań na wynajem rozszerzają zakres instrumentów regulowanych ustawą. Nowy tytuł ustawy we właściwy sposób oddaje istotę rozwoju mieszkalnictwa na wynajem w modelu społecznym.

W związku z dezyderatem nr 64 Komisji do Spraw Petycji z dnia 13 stycznia 2021 r. w sprawie zmiany niektórych ustaw w zakresie pojęcia „majątku osobistego małżonka”, w **art. 4 pkt 2 projektu** ustawy proponuje się zmianę w art. 15 ust. 1 w zdaniu drugim *ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego* polegającą na zastąpieniu wyrazów „majątek odrębny” wyrazami „majątek osobisty”. W przedmiotowym dezyderacie zwrócono się do Prezesa Rady Ministrów o dokonanie zmian poszczególnych ustaw, gdzie występuje pojęcie „majątek odrębny”, i zastąpienie go pojęciem „majątek osobisty” – zgodnie z aktualnym brzmieniem przepisów *ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy*<sup>13)</sup>. Pojęcie „majątek osobisty” w miejsce pojęcia „majątek odrębny” zostało wprowadzone *ustawą z dnia 17 czerwca 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks rodzinny i opiekuńczy oraz niektórych innych ustaw*<sup>14)</sup>. Ustawa ta weszła w życie z dniem 20 stycznia 2005 r. Co prawda od tego momentu, ilekroć w przepisach jest mowa o „majątku odrębnym”, rozumie się przez to „majątek osobisty”, zgodnie z przepisem art. 4 *ustawy z dnia 17 czerwca 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks rodzinny i opiekuńczy oraz niektórych innych ustaw*, niemniej jednak, w celu zapewnienia spójności przepisów prawa, proponuje się przedmiotową zmianę w *ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego*.

Zgodnie z **art. 4 pkt 3 projektu** ustawy proponuje się uchylenie ust. 4a w art. 15a *ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego*. Regulacja zawarta w ust. 4a nakłada obecnie na podmioty korzystające z finansowania zwrotnego w ramach programu SBC (SIM, spółki gminne i spółdzielnie mieszkaniowe) obowiązek umieszczenia na budynku tablicy informacyjnej wskazującej, że źródłem finansowania przedsięwzięcia jest Fundusz Dopłat w BGK zasilany środkami budżetu państwa. Jednocześnie, zgodnie z art. 35a ust. 1 *ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach*

---

<sup>12)</sup> Dz. U. z 2021 r. poz. 1243.

<sup>13)</sup> Dz. U. z 2020 r. poz. 1359.

<sup>14)</sup> Dz. U. poz. 1691.

*publicznych*<sup>15)</sup>, podmioty realizujące zadania finansowane lub dofinansowane z budżetu państwa lub z państwowych funduszy celowych są już obowiązane do podejmowania działań informacyjnych dotyczących tego finansowania lub dofinansowania. Rodzaje tych działań określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 35d *ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych*, tj. *rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 7 maja 2021 r. w sprawie określenia działań informacyjnych podejmowanych przez podmioty realizujące zadania finansowane lub dofinansowane z budżetu państwa lub z państwowych funduszy celowych*<sup>16)</sup>. Przepisy ww. rozporządzenia weszły w życie z dniem 27 czerwca 2021 r. Zgodnie z przepisami rozporządzenia podmiot realizujący zadanie finansowane lub dofinansowane z budżetu państwa lub państwowych funduszy celowych ma obowiązek zamieszczenia tablicy informacyjnej, której wzór został określony w załączniku do rozporządzenia.

Mając na uwadze powyższe, w ocenie projektodawcy, przepis art. 15a ust. 4a *ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego*, pomimo że nie jest sprzeczny z art. 35a ust. 1 *ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych* i przepisami wydanymi na podstawie art. 35d tej ustawy, stanowi zbędne powtórzenie ogólnie obowiązującej obecnie reguły, co może powodować rozbieżności interpretacyjne w tym zakresie.

Zgodnie z **art. 4 pkt 4 lit. a, pkt 5 i 10 projektu** ustawy, w związku ze zmianą zawartą w art. 13 pkt 1 projektu, w jednostkach redakcyjnych *ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego* (w art. 15b w ust. 2a i 2b, w art. 29a w ust. 2a, w art. 30b w ust. 1, w art. 33dl w ust. 4, w art. 33f w ust. 1b i w art. 33la w ust. 2) wprowadza się zmiany będące konsekwencją modyfikacji tytułu *ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń* na: *ustawa o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych*.

W **art. 4 pkt 4 lit. b projektu** ustawy proponuje się zmianę o charakterze porządkującym. W ramach nowelizacji *ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego* ustawą z dnia 13 czerwca 2019 r. *o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych innych ustaw* (Dz. U. poz. 1309), z przepisów *ustawy o*

---

<sup>15)</sup> Dz. U. z 2021 r. poz. 305, z późn. zm..

<sup>16)</sup> Dz. U. poz. 953 i 2506.

*niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego* usunięto możliwość udzielania przez BGK, w ramach realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego, finansowania zwrotnego w formie organizacji emisji obligacji i gwarantowania ich nabycia. BGK udziela obecnie w ramach programu wyłącznie finansowania zwrotnego w formie kredytów. Tym samym zbędne w przepisie art. 15b ust. 3, w zdaniu drugim, jest sformułowanie „W przypadku kredytu”, gdyż obecnie jest to jedyna forma finansowania zwrotnego w ramach instrumentu.

**W art. 4 pkt 6 projektu** ustawy proponuje się wprowadzenie regulacji zabezpieczających program SBC w przypadku wystąpienia ujemnych stóp procentowych. W obecnym stanie prawnym oprocentowanie kredytów udzielanych w ramach programu jest równe stopie WIBOR trzymiesięczny. BGK otrzymuje do oprocentowania kredytu dopłatę ze środków budżetu państwa, poprzez Fundusz Dopłat, w wysokości 1,3 pkt procentowego powyżej stopy WIBOR trzymiesięczny. Projektowany przepis umożliwi kontynuowanie programu w sytuacji, gdy wystąpią ujemne stopy procentowe przez ograniczenie oprocentowania preferencyjnego kredytu, tak aby przy wystąpieniu ujemnych stóp wyniosło ono 0% (zmiana brzmienia art. 15c ust. 1 *ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego*).

**W art. 4 pkt 7 projektu** wprowadza się zmianę w art. 24 ust. 1 *ustawy o niektórych formach popierania budownictwa*, który otrzymuje brzmienie „SIM prowadzi działalność na obszarze określonym w umowie spółki albo statucie.” (w dotychczasowej treści przepisu zastępuje się wyraz „lub” wyrazem „albo”), tak aby z brzmienia przepisu w sposób nie budzący wątpliwości wynikało, że SIM jako spółki prawa handlowego działające w formie sp. z o.o. albo spółki akcyjnej prowadzą działalność na podstawie aktu założycielskiego, jakim jest umowa spółki albo statut spółki. Ponadto zaproponowane brzmienie przepisu uwzględnia usunięcie zbędnego wyrazu „towarzystwa”. Wyraz ten został przeoczony przy poprzedniej zmianie legislacyjnej art. 24 *ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego*.

**W art. 4 pkt 8 projektu** wprowadza się zmianę, zgodnie z którą kwestia uprawnienia gmin do wprowadzania swoich przedstawicieli do rady nadzorczej SIM będzie mogła być uregulowana nie tylko w statucie, ale i w umowie spółki. Zarówno statut, jak i umowa stanowią równorzędne podstawy działania SIM, dlatego nie ma powodów, aby przepis

art. 25 ust. 2 *ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego* ograniczał się tylko do jednej z nich.

W **art. 4 pkt 9 projektu** ustawy proponuje się doprecyzowanie dotychczasowego brzmienia przepisów art. 27 ust. 1 i 2 *ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego*, zgodnie z którym działalność SIM polega na budowaniu domów mieszkalnych oraz ich eksploatacji na zasadach najmu, a także nabywaniu lokali mieszkalnych i budynków mieszkalnych oraz niemieszkalnych, w celu rozbudowy, nadbudowy i przebudowy, w wyniku której powstaną lokale mieszkalne; przeprowadzaniu remontów i modernizacji obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu; wynajmowaniu lokali użytkowych znajdujących się w budynkach SIM, sprawowaniu na podstawie umów zlecenia zarządu nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi niestanowiącymi jego własności, sprawowaniu zarządu nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi w ułamkowej części jego współwłasność; prowadzeniu innej działalności związanej z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą, w tym budowaniu lub nabywaniu budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu; dzierżawieniu SAN lokali mieszkalnych w celu wynajmowania tych lokali osobom fizycznym wskazanym przez gminę, na zasadach określonych w rozdziale 3a *ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego*, w przypadku gdy z budową lokalu nie było związane zawarcie umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego. Proponuje się takie doprecyzowanie brzmienia ust. 1 i 2, aby wynikało z niego, że dotyczą one również SIM, których udziałowcem jest gmina.

Zmiana ta ma m.in. związek z proponowanym niniejszym projektem ustawy uchynieniem ust. 2a w art. 9 w *ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym* (art. 1 projektu ustawy). Uchylenie przepisu w ww. *ustawie*, zgodnie z którym gminy oraz inne gminne osoby prawne mają możliwość zarządzania nieruchomościami nienależącymi do gminnego zasobu nieruchomości w formach określonych w przepisach ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o *gospodarce komunalnej* spowoduje, że SIM-y gminne nie będą mogły sprawować na podstawie umów zlecenia zarządu nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi niestanowiącymi własności gminy. SIM-y dzięki działalności polegającej na zarządzaniu ww. nieruchomościami, która to działalność stanowi jedno z wiodących zadań statutowych niektórych SIM oraz istotne z punktu widzenia kondycji

finansowej spółek źródło dochodu, uzyskują w ten sposób m.in. środki na przygotowanie dokumentacji projektowych, zagospodarowanie terenów oraz remonty istniejących budynków. Dodatkowe dochody z zarządzania nieruchomościami na zlecenie pozwalają również SIM-om na zastosowanie niższych stawek czynszu dla najemców. Tym samym zasadnym jest pozostawienie takiej możliwości w tym przypadku.

**W art. 4 pkt 11 projektu** wprowadza się zmianę do art. 31 ust. 1 *ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego* polegającą na wykreśleniu wyrazu „spółki” z wyrażenia „umowa spółki albo statut SIM”. Zmiana ma charakter redakcyjny, dostosowujący do brzmienia art. 24 ust. 1 (w brzmieniu proponowanym niniejszym projektem), który używa sformułowania „umowa albo statut SIM”.

**W art. 2 pkt 12 projektu** wprowadza się zmianę do art. 33dj *ustawy o niektórych formach* przez oznaczenie dotychczasowej treści przepisu jako ust. 1 i dodaniu kolejnych ustępów. Dodane przepisy mają na celu uregulowanie wprost w przepisach sytuacji po rozwiązaniu przez najemcę umowy najmu uwzględniającej całkowite rozliczenie partycypacji bądź po śmierci takiego najemcy, w zakresie rozliczenia partycypacji. Możliwość rozliczenia partycypacji została wprowadzona przepisami *ustawy z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa*. Intencją ustawodawcy było to, aby po śmierci najemcy będącego stroną umowy najmu uwzględniającej całkowite rozliczenie partycypacji, w najem na zasadach określonych w tej umowie wstępowały wyłącznie osoby, które zamieszkiwały w lokalu będącym przedmiotem najmu przez cały okres obowiązywania umowy oraz uzyskały wiek emerytalny w dniu jej zawarcia. W pozostałych przypadkach osoba wstępująca w najem miała dokonywać tego na zasadach ogólnych, a partycypacja miała zostać uznana za rozliczoną. Podobnie w przypadku wypowiedzenia umowy najmu przez najemcę, który zawarł z SIM umowę uwzględniającą całkowite rozliczenie partycypacji. Po wejściu w życie przepisów pojawiły się jednak wątpliwości co do zasad, na jakich wstępują w stosunek najmu osoby niespełniające przesłanek wskazanych w art. 33dj w zakresie nierozliczonej w czynszu części partycypacji, dlatego też projektodawca zaproponował uszczegółowienie przepisów dotyczących tej sytuacji. Wskazano zatem, że w przypadku rozwiązania przez najemcę umowy najmu uwzględniającej całkowite rozliczenie partycypacji bądź w przypadku jego śmierci (gdy osoba wstępująca w stosunek najmu po śmierci najemcy nie spełnia przesłanej zawartych dotychczas w art. 33dj, a po proponowanych zmianach w art. 33dj ust. 1) partycypację uznaje się rozliczoną w całości.

Należy bowiem pamiętać, że systemowe stosowanie całkowitych rozliczeń partycypacji przy długich okresach rozliczeń będzie wiązało się często z obniżkami czynszu przewyższającymi wysokość partycypacji. Poniesione na tych umowach najmu straty SIM muszą móc równoważyć prawem do potraktowania nierozliczonych części partycypacji w tych umowach najmu, w których do śmierci korzystającego z niższych stawek czynszu najemcy dojdzie zanim kwota pomniejszonego czynszu osiągnie wysokość partycypacji. Jednocześnie, aby upewnić się, że partycypanci, którzy chcą zostać stroną umowy najmu uwzględniającej całkowite rozliczenie partycypacji, zdają sobie sprawę z uregulowań w tym zakresie, projektodawca ustanowił obowiązek dla SIM umieszczenia odpowiedniego pouczenia w tym zakresie w przedstawianych najemcy warunkach umowy najmu uwzględniającej całkowite rozliczenie partycypacji.

W **art. 4 pkt 13 projektu** wprowadza się zmianę do art. 33dk *ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego* polegającą na dodaniu wyrazów „umowa albo” po wyrazach „chyba że” w części wspólnej artykułu. Analogicznie jak w przypadku zmiany zawartej w **art. 4 pkt 8 projektu**, kwestia wysokości partycypacji, która uprawnia do wystąpienia przez najemcę do SIM z wnioskiem o zamianę umowy najmu na umowę najmu instytucjonalnego z dojściem do własności, będzie mogła być uregulowana nie tylko w statucie, ale i w umowie spółki. Zarówno statut, jak i umowa stanowią równorzędne podstawy działania SIM, dlatego nie ma powodów, aby przepis art. 33dk *ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego* ograniczał się tylko do jednej z nich.

W **art. 4 pkt 14 projektu** wprowadza się zmianę do art. 33j ust. 1 *ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego* polegającą na zastąpieniu wyrazu „towarzystwo” wyrazem „SIM”. Wyraz ten został przeoczony przy poprzedniej nowelizacji *ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego*.

W **art. 4 pkt 15 projektu** wprowadza się zmianę umożliwiającą pozyskanie środków RFRM na objęcie przez gminę udziałów nie tylko w tworzonej SIM, ale i w SIM istniejącej, która nie prowadziła dotąd działalności na terenie tej gminy. Rozwiązanie wychodzi na przeciw sytuacji tych gmin, które nie są w stanie samodzielnie podjąć się założenia SIM, ale mogłyby przystąpić do już założonej SIM, działającej np. w sąsiedniej gminie.

Zmiana w **art. 4 pkt 16 projektu** ustawy ma charakter poprawki redakcyjnej, polegającej na zastąpieniu w art. 33m ust. 3 wyrazu „istniejącym” wyrazem „istniejącej”.

W **art. 4 pkt 17 lit. a projektu** ustawy proponuje się zmianę art. 33p *ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego*. W ust. 1 tego artykułu wprowadza się zmianę redakcyjną polegającą na skorygowaniu błędu literowego w słowie „objęcie” oraz usunięciu użytego w złym rodzaju wyrazu „temu”. Rozwinięcie skrótu „SIM” wskazuje bowiem, że nie powinien być to rodzaj męski. W **art. 4 pkt 17 lit. b projektu** proponuje się dodanie nowego ust. 1a, w myśl którego rozpoczęcie realizacji usługi publicznej, o której mowa w ust. 1, musi nastąpić nie później niż po upływie 10 lat od objęcia udziałów lub akcji SIM, w przypadku gdy mamy do czynienia z tworzonym SIM-em, oraz 5 lat od objęcia udziałów lub akcji SIM, w przypadku gdy mamy do czynienia z istniejącym SIM-em. Mając na uwadze, że w momencie obejmowania udziałów przez gminę w SIM niejednokrotnie nie jest jeszcze możliwe precyzyjne określenie usługi publicznej, która będzie realizowana przez SIM w zamian za środki pochodzące z RFRM, projektowany przepis art. 33p ust. 1a *ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego*, uwzględniając czas konieczny do przygotowania inwestycji, która będzie podstawą realizacji usługi publicznej (przykładowo budowa budynku z lokalami mieszkalnymi na wynajem), ma na celu zagwarantowanie tego, aby wsparcie ze środków RFRM na objęcie przez gminę udziałów albo akcji w SIM miało wymierny efekt w postaci rozpoczęcia realizacji usługi publicznej w określonym terminie.

Projektowana w **art. 4 pkt 17 lit. c** zmiana treści art. 33p ust. 2 *ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego* ma na celu zapewnienie kolejnego narzędzia umożliwiającego kontrolę wydatkowania środków z RFRM, które przez umożliwienie gminie objęcia udziałów w SIM stanowią rekompensatę z tytułu świadczenia usługi publicznej w rozumieniu przepisów prawa Unii Europejskiej dotyczących pomocy publicznej z tytułu świadczenia usług w ogólnym interesie gospodarczym. Oprócz dotychczasowego obowiązku zawarcia przez gminę z SIM umowy określającej rodzaj i okres realizacji rekompensowanej obciążeniem udziałów usługi publicznej, proponuje się, aby umowa ta zawierała planowany termin rozpoczęcia realizacji usługi publicznej (co pozwoli na dochodzenie roszczeń w przypadku niewywiązania się przez SIM z realizacji usługi publicznej w określonym terminie). Ponadto proponuje się zawarcie w przepisach normy, która nakładałaby na gminę

obowiązek zawarcia umowy powierzenia realizacji usługi publicznej w terminie nie dłuższym niż 12 miesięcy od dnia objęcia przez gminę udziałów lub akcji SIM z wykorzystaniem wsparcia. O zawarciu umowy oraz o określonym w niej rodzaju i okresie realizacji usługi publicznej gmina będzie miała obowiązek poinformować ministra, o którym mowa w art. 33l *ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego*, w terminie 3 miesięcy od dnia jej zawarcia (**art. 4 pkt 17 lit. d projektu** w zakresie dodania nowego ust. 2a do art. 33p *ustawy niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego*). Również o rozpoczęciu realizacji określonej w umowie usługi publicznej gmina będzie obowiązana poinformować ministra, o którym mowa w art. 33l *ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego*, w terminie 3 miesięcy od dnia uzyskania informacji o rozpoczęciu realizacji tej usługi (art. 33p ust. 2b *ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego*).

Mając na uwadze, że wsparcie z RFRM może być łączone ze wsparciem udzielanym w ramach innych rządowych programów mieszkaniowych z zakresu społecznego budownictwa czynszowego (program SBC i program BSK), w celu zapewnienia przejrzystości udzielanej ze środków budżetu państwa pomocy proponuje się dodanie w art. 33p ust. 2c i 2d (**art. 4 pkt 17 lit. d projektu** ustawy) regulujących sytuację, gdy usługą publiczną rekompensowaną ze środków z RFRM jest najem lokali mieszkalnych, realizowanych z jednoczesnym wsparciem z budżetu państwa w ramach preferencyjnego kredytu SBC lub finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat w ramach programu BSK. Proponuje się, aby środki z RFRM w części dotyczącej przedsięwzięcia mieszkaniowego doliczane były do wsparcia udzielonego w ramach programu SBC i BSK w ramach procedur mających na celu kontrolę udzielanej danej SIM pomocy publicznej, w zakresie nieprzekraczania dopuszczalnej wysokości rekompensaty z tytułu świadczenia usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym. Pozwoli to na pełniejszą kontrolę udzielanej ze środków budżetowych pomocy publicznej. I tak w przypadku współfinansowania przedsięwzięcia mieszkaniowego realizowanego z udziałem środków RFRM finansowaniem zwrotnym zastosowanie będą miały przepisy wydane na podstawie art. 15b *ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego* (również w przypadku współfinansowania środkami Funduszu Dopłat w ramach BSK). Zaś w przypadku współfinansowania przedsięwzięcia mieszkaniowego, realizowanego z udziałem środków RFRM, wyłącznie finansowym wsparciem z Funduszu Dopłat w ramach BSK, zastosowanie będą miały przepisy wydane na

podstawie art. 19 ustawy o finansowym wsparciu. Zgodnie z przepisami regulującymi ww. rządowe programy mieszkaniowe, do monitorowania udzielonej pomocy publicznej zobowiązany został operator programów (BGK).

W art. 4 pkt 18 projektu ustawy proponuje się, po art. 33p ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, dodanie nowego art. 33pa. Proponowana regulacja dotyczy sposobu postępowania ze środkami pochodzącymi ze wsparcia z RFRM, odzyskanymi przez gminę w wyniku niezrealizowania przez SIM usługi publicznej określonej w umowie między gminą a SIM (zgodnie z przepisem art. 33p ust. 2).

Zgodnie z przepisem projektowanego ust. 1 w przypadku niezrealizowania przez SIM usługi publicznej, gmina występuje o umorzenie udziałów lub akcji objętych z wykorzystaniem wsparcia, którego tryb i sposób zostanie określony w umowie albo statucie spółki.

Uzyskane przez gminę w związku z umorzeniem udziałów lub akcji środki podlegać będą zwrotowi do RFRM, wraz z odsetkami ustawowymi naliczonymi od dnia ich uzyskania do dnia ich zwrotu, na rachunek Funduszu, a w przypadku jego zlikwidowania – na rachunek Funduszu Dopłat (który jest kluczowy dla realizacji polityki mieszkaniowej państwa, w tym mieszkalnictwa czynszowego – nowy art. 33p ust. 2) lub będą mogły zostać wykorzystane przez gminę na realizację innego przedsięwzięcia zdefiniowanego, jak w programie BSK (budownictwo komunalne, interwencyjne, mieszkania na wynajem, infrastruktura społeczna lub komunalna infrastruktura techniczna). Zgodnie z ust. 3 w projektowanym art. 33pa, kwota odzyskana przez gminę gromadzona będzie na wyodrębnionym rachunku bankowym gminy.

O umorzeniu udziałów lub akcji z SIM oraz o zwrocie lub przeznaczeniu na realizację innego przedsięwzięcia środków uzyskanych w związku z tym umorzeniem gmina będzie miała obowiązek, zgodnie z nowopropjektowanym ust. 4 w art. 33pa, poinformować ministra, o którym mowa w art. 33l ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, w terminie 3 miesięcy od dnia zdarzenia.

W art. 4 pkt 19 projektu ustawy proponuje się doprecyzowanie art. 33q ust. 2 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. W przypadku gdy RFRM ulegnie likwidacji, a nie dojdzie w terminie do zrealizowania działania, na które udzielono wsparcia ze środków tego funduszu (objęcie udziałów w nowej lub istniejącej

SIM), kwota wsparcia będzie podlegać zwrotowi na rachunek Funduszu Dopłat. Zgodnie bowiem z art. 33s *ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego* RFRM ulega likwidacji w przypadku wyczerpania środków na jego rachunku.

W art. 4 **pkt 20 projektu** ustawy proponuje się dodanie art. 33qa w *ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego*, który stanowi, że minister, o którym mowa w art. 33l *ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego*, jest uprawniony do dochodzenia wszelkich roszczeń od gminy z tytułu niezrealizowania działania, w związku z którym udzielono wsparcia, niedopełnienia obowiązku zawarcia z SIM umowy określającej rodzaj, okres realizacji i planowany termin rozpoczęcia realizacji usługi publicznej, a także niedopełnienia obowiązku zwrotu / wykorzystania na inny cel określony w *ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego* środków uzyskanych przez gminę w związku z umorzeniem udziałów lub akcji, przy czym minister może zlecić Prezesowi KZN wykonywanie ww. czynności na podstawie umowy, której zakres został określony w nowoprojektowanym art. 33qa ust. 3 *ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego*. W takim przypadku, zgodnie z projektowanym ust. 4, wynagrodzenie KZN za dochodzenie roszczeń od gmin będzie finansowane ze środków RFRM albo, po jego likwidacji, ze środków Funduszu Dopłat. Dodanie proponowanych w tym zakresie regulacji umożliwi prawidłową kontrolę wydatkowania środków publicznych i w określonych przepisami przypadkach odpowiednią reakcję organu państwa.

Ponadto w **art. 4 pkt 21 projektu** ustawy wprowadzone zostają zmiany do art. 33r ust. 1 *ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego*, w którym określone zostały przychody RFRMa, a więc środki, które tworzą ten Fundusz; przy czym, zgodnie z art. 33s, RFRM ulega likwidacji w przypadku wyczerpania środków na jego rachunku. Obecnie podstawowym źródłem zasileń RFRM jest Fundusz COVID-19. Mając na uwadze jego czasowy charakter, jak również zaawansowanie wydatkowania środków RFRM (środki zostały praktycznie wykorzystane w pełni i fundusz może ulec wkrótce likwidacji), niniejszy projekt zakłada uzupełnienie źródeł RFRM o wpływy ze skarbowych papierów wartościowych – przez dodanie pkt 2a. Koresponduje to z art. 8 ust. 1 pkt 3 lit. c ustawy budżetowej na rok 2022, zgodnie z którym Minister Finansów został upoważniony do przekazywania, na polecenie Prezesa Rady Ministrów, skarbowych papierów wartościowych funduszom utworzonym w BGK, w celu finansowania zadań ustawowych lub statutowych, w tym zabezpieczenia finansowania

programów mieszkaniowych. W przypadku podjęcia decyzji o dalszym wspieraniu gmin w tworzeniu nowych SIM lub obejmowania udziałów w istniejących SIM, wobec przedłużającej się pandemii koronawirusa SARS-CoV-2, możliwe będzie prowadzenie dalszej działalności przez RFRM.

**Art. 5 projektu** ustawy uwzględnia zmianę tytułu *ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego w ustawie z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych*<sup>17)</sup> – co wymaga zmiany w art. 3 w ust. 1 w pkt 9 tej ustawy.

**Art. 6 pkt 1 i 2 projektu** ustawy uwzględnia zmianę tytułu *ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych*<sup>18)</sup> – co wymaga zmiany w art. 9<sup>1</sup> i art. 11 ust. 2<sup>5</sup> tej ustawy.

**Art. 7 pkt 1–4 projektu** ustawy uwzględnia zmianę tytułu *ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*<sup>19)</sup> – co wymaga zmiany w art. 2 w ust. 1 w pkt 9a, art. 4 ust. 1a, art. 9a w ust. 1 i art. 11 tej ustawy.

Ponadto w **art. 7 pkt 5 projektu** przewidziano zmiany w art. 21b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Przepis art. 21b ust. 1 tej ustawy przewiduje, że osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu i najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy składa deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji. Do Ministerstwa Rozwoju i Technologii docierają liczne sygnały, iż przyjęta wysokość dochodu za okres 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji często nie odzwierciedla faktycznego statusu materialnego osób ubiegających się o najem lokalu gminnego. Wysokość tych dochodów za tak krótki okres może być zaniżona przez czasowe obniżenie wynagrodzenia na życzenie pracownika bądź zmniejszenie wymiaru

---

<sup>17)</sup> Dz. U. z 2021 r. poz. 1286, z późn. zm.

<sup>18)</sup> Dz. U. z 2021 r. poz. 1208.

<sup>19)</sup> Dz. U. z 2022 r. poz. 172.

podstawy wynagrodzenia (w formie aneksu do umowy), nie uwzględnia jednorazowych bonusów do wynagrodzenia (jednorazowe premie i prowizje), czasowego charakteru uzyskiwanych dochodów (praca pozaetatowa i praca sezonowa), jak również faktu zatrudnienia u kilku pracodawców.

Z uwagi na powyższe w projekcie proponuje się wprowadzenie uprawnienia dla gmin do wydłużenia w drodze uchwały (ponad ustawowe 3 miesiące) okresu, za który osoby ubiegające się o lokal z gminnego zasobu mieszkaniowego zobowiązane będą wykazać w deklaracji wysokość dochodu. Warto podkreślić, że poszczególne gminy najlepiej znają realia ekonomiczne swoich mieszkańców i są w stanie adekwatnie zaadresować pomoc, jaką jest lokal z mieszkaniowego zasobu gminy. Jeżeli dana gmina nie podejmie uchwały, wówczas zastosowanie będzie miał termin wskazany w ustawie, tj. 3 miesiące.

Powyżej zaproponowana zmiana, polegająca na możliwości wydłużenia przez poszczególne gminy okresu (ponad ustawowe 3 miesiące), za który osoby ubiegające się o lokal z gminnego zasobu mieszkaniowego zobowiązane będą wykazać wysokość dochodu, wymagać będzie od gmin – w przypadku skorzystania z ww. możliwości – odpowiedniego dostosowania wzoru deklaracji. Wyjaśnić bowiem należy, iż zgodnie z obecnym brzmieniem art. 21b ust. 2 *ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* osoby ubiegające się o najem gminnego lokalu mieszkalnego składają deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego zgodnie z wzorem określonym przez radę gminy na podstawie art. 7 ust. 1e ustawy o dodatkach mieszkaniowych. Powyższa deklaracja przewiduje wykazanie dochodu za okres 3 miesięcy. Tym samym w niniejszym projekcie przewiduje się zmianę art. 21b ust. 2 *ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*, zgodnie z którą przepisy ustawy o dodatkach mieszkaniowych dotyczące deklarowania dochodów przy ustaleniu wysokości dodatków mieszkaniowych stosować się będzie odpowiednio. Dzięki takiemu rozwiązaniu nie będzie wątpliwości, że przyjęty przez gminę wzór deklaracji może również obejmować – w przypadku podjęcia przez gminę stosownej uchwały na podstawie projektowanego art. 21b ust. 1e *ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* – dochód za okres dłuższy niż trzy miesiące.

**Art. 8 projektu** ustawy uwzględnia zmianę tytułu *ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych*<sup>20)</sup> – co wymaga zmiany w art. 6 w ust. 4 w pkt 1a tej ustawy.

**Art. 9 projektu ustawy** obejmuje zmiany w *ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej*<sup>21)</sup>.

Zmiana w **art. 9 pkt 1 i 5 projektu** ma charakter porządkujący i jest odpowiedzią na dezyderat nr 130 Komisji do Spraw Petycji. Jej celem jest zastąpienie nazwy nieistniejącego już organu, jakim był Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, nazwą organu, który przejął jego kompetencje. Obecnie w ustawie obie nazwy występują równoległe, co może być mylące dla odbiorców przepisów.

**Art. 9 pkt 2 projektu** ustawy uwzględnia zmianę tytułów ustaw, które otrzymują nowe ogólne określenie ich przedmiotu. W **art. 9 pkt 2 lit. a tiret pierwsze projektu** uwzględnia w art. 5 ust. 2 pkt 4b *ustawy z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej* zmianę tytułu *ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego*. Natomiast **art. 9 pkt lit. b projektu** ustawy uwzględnia w art. 5 ust. 3 pkt 1b i 1c *ustawy z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej* zmianę tytułu ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń.

Ponadto w **art. 9 pkt 2 lit. a tiret drugie projektu** ustawy wprowadzone zostają zmiany do art. 5 ust. 2 *ustawy z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej*. Artykuł ten określa zasady działania Funduszu Dopłat. W ust. 2 tego artykułu zostały określone środki, które tworzą Funduszu Dopłat. Niniejszy projekt zakłada uzupełnienie tych źródeł o wpływy ze skarbowych papierów wartościowych – przez dodanie pkt 4c. Powyższa zmiana jest wynikiem uzgodnień międzyresortowych z Ministrem Finansów i ma na celu umożliwienie dodatkowego zasilania Funduszu Dopłat przez Ministra Finansów – na polecenie Prezesa Rady Ministrów. Rozwiązanie to ma służyć zabezpieczeniu finansowania programów

---

<sup>20)</sup> Dz. U. z 2021 r. poz. 2021.

<sup>21)</sup> Dz. U. z 2022 r. poz. 101.

mieszkaniowych w sytuacji, gdy środki Funduszu Dopłat okazałyby się niewystarczające do zaspokojenia potrzeb potencjalnych beneficjentów wsparcia – głównie programu budownictwa socjalnego i komunalnego.

Dodatkowo, w trzecim tiret **art. 9 pkt 2 lit. b projektu**, znalazła się zmiana korespondująca z przepisem art. 33qa ust. 4 *ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego*, zawartym w art. 4 pkt 20 projektu ustawy, zgodnie z którym w przypadku przekazania KZN przez ministra, o którym mowa w art. 33l *ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego*, obowiązków związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu niezrealizowania przez gminę działań związanych z usługą publiczną rekompensowaną SIM, określonych w ustawie, wynagrodzenie KZN pokrywane będzie ze środków RFRM, a po jego likwidacji – ze środków Funduszu Dopłat. W art. 9 pkt 1 lit. b tiret trzecie proponuje się dodanie nowego pkt 1f w art. 5 ust. 3 *ustawy z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej*, który wskazuje jako jeden z wydatków Funduszu Dopłat wynagrodzenie KZN, o którym mowa w art. 33qa ust. 4 *ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego*.

W **art. 9 pkt 3 projektu** ustawy proponuje się uchylić przepis art. 6 *ustawy z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej*, określający sposób postępowania ze środkami Funduszu Dopłat, zgodnie z którym środki Funduszu podlegają odprowadzeniu do budżetu państwa po spłacie ostatniego kredytu o stałej stopie procentowej oraz ostatniego kredytu preferencyjnego, o którym mowa w *ustawie z dnia 8 września 2006 r. o finansowym wsparciu rodzin i innych osób w nabywaniu własnego mieszkania*. Fundusz Dopłat został utworzony pierwotnie w celu stosowania dopłat do kredytów udzielanych na podstawie *ustawy z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej*. W związku z tym, że obecnie w ramach Funduszu Dopłat jest realizowanych kilka programów o otwartym horyzoncie czasowym (m.in. program BSK czy program „Mieszkanie na Start”), a także z faktem, że jako źródło dochodów Funduszu Dopłat dodano wpłaty niepowiązane z zamkniętym w czasie programem finansowanym z budżetu państwa (środki przekazane przez KZN), powyższy przepis stał się nieaktualny.

W **art. 9 pkt 4** projektu ustawy proponuje się dodanie w art. 8 *ustawy z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej* ust. 3a. W związku z potencjalnym zagrożeniem wystąpienia na rynkach finansowych zjawiska ujemnych stóp procentowych, co ma związek z pandemią koronawirusa SARS-CoV-2, konieczne jest uwzględnienie w przepisach w zakresie rozliczania dopłat lub nadwyżek do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej spadku poziomu stopy referencyjnej do stawek ujemnych. Stopa referencyjna w rozumieniu *ustawy o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej* wynosi WIBOR 3M powiększona o maksymalnie 1,5 punktu procentowego. Proponuje się regulację polegającą na dookreśleniu, że w sytuacji przyjęcia w danym miesiącu przez stopę referencyjną wartości ujemnej, rozliczeniu z Funduszem Dopłat podlegać będzie kwota w maksymalnej wysokości odsetek spłaconych przez kredytobiorcę. Brak regulacji w tym zakresie powodowałby niższe wpływy do Funduszu Dopłat.

**Art. 10 projektu** ustawy uwzględnia zmianę tytułu *ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego w ustawie z 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług*<sup>22)</sup> – co wymaga zmiany w art. 43 w ust. 1 w pkt 36 tej ustawy.

**Art. 11 pkt 1 i 2 projektu** ustawy uwzględnia zmianę *ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego w ustawie z dnia 20 kwietnia 2004 r. o promocji zatrudnienia i instytucjach rynku pracy*<sup>23)</sup> – co wymaga zmiany w art. 88c w ust. 4 w pkt 1, ust. 6 w pkt 2 i w art. 88h w ust. 1 w pkt 2 tej ustawy.

**Art. 12 projektu** ustawy zawiera propozycję zmiany w **ustawie z dnia 8 września 2006 r. o finansowym wsparciu rodzin i innych osób w nabywaniu własnego mieszkania**<sup>24)</sup>. W związku z potencjalnym zagrożeniem wystąpienia na rynkach finansowych zjawiska ujemnych stóp procentowych, co ma związek z pandemią koronawirusa SARS-CoV-2, proponuje się doprecyzowanie, że dopłata do preferencyjnego kredytu będzie stosowana wyłącznie w przypadku, gdy zostaną naliczone należne odsetki (w art. 7 *ustawy z dnia 8 września 2006 r. o finansowym wsparciu rodzin i innych osób w nabywaniu własnego mieszkania* proponuje się po ust. 1

---

<sup>22)</sup> Dz. U. z 2021 r. poz. 685, z późn. zm.

<sup>23)</sup> Dz. U. z 2021 r. poz. 1100, z późn. zm.

<sup>24)</sup> Dz. U. z 2021 r. poz. 403.

dodanie nowego ust. 1a). Pozwoli to na uniknięcie stosowania dopłat do kredytu z budżetu państwa w przypadku braku naliczenia części odsetkowej.

**Art. 13 projektu** ustawy dotyczy zmian wprowadzanych w **ustawie 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** (dalej: ustawa o finansowym wsparciu).

W **art. 13 pkt 1 projektu** uwzględniona została propozycja zmiany dotychczasowego tytułu ustawy na: „ustawa o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych”. Uzasadnieniem do zmiany ogólnego oznaczenia przedmiotu ustawy była potrzeba syntetycznego, a jednocześnie przekrojowego oddania charakteru wsparcia dla zdywersyfikowanego katalogu wspieranych form budownictwa mieszkaniowego. Warto w tym miejscu zaznaczyć, że na przestrzeni ostatnich lat poszerzeniu uległ zakres przedmiotowy i podmiotowy ustawy, w tym o formy współdziałania jednostek samorządu terytorialnego z podmiotami prywatnymi, co sprzyja prowadzeniu odpowiedniej polityki mającej na celu zaspokojenie popytu na lokale mieszkalne. W obecnym stanie prawnym program BSK jest tak skonstruowany, aby w jak największym stopniu zachęcać do realizowania obiektów o przyzwoitym standardzie technicznym, dobrze zintegrowanych z przestrzenią miejską, stwarzających warunki do godnego życia bez stygmatyzacji. Zasadnym jest, aby wraz ze wzrostem różnorodności (1) przedsięwzięć objętych finansowym wsparciem oraz (2) tworzonego zasobu mieszkaniowego, konwersji uległ również tytuł ustawy, przy czym zdecydowano, że modyfikacji nie ulegnie pierwszy człon tytułu „o finansowym wsparciu”, co podyktowane jest silnym utrwaleniem w użyciu. Człon ten często stosowany jest wśród beneficjentów programu BSK jako skrót i właściwie oddaje meritum bezzwrotnej pomocy państwa udzielanej w celu bieżącego i nieprzerwanego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób najbardziej tego potrzebujących.

Zmiany w **art. 13 pkt 2 i pkt 3 lit. c projektu** dotyczą rozszerzenia zakresu regulacji odnoszącej się do infrastruktury technicznej i społecznej wskazanej w *ustawie o finansowym wsparciu*. W związku z wprowadzeniem do art. 5c *ustawy o finansowym wsparciu* nowego beneficjenta wsparcia, tj. powiatów, użyty w ww. ustawie termin „komunalna” odnoszący się do infrastruktury technicznej i społecznej wymagał skreślenia. Zaproponowaną zmianą wskazano, jakie zadania powiatów są związane z

utworzeniem niezbędnej infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej, mogą być powiązane z realizacją jednego z przedsięwzięć lub inwestycji o charakterze mieszkaniowym. Nastąpi zatem rozszerzenie definicji infrastruktury technicznej i infrastruktury społecznej o obiekty budowlane służące realizacji zadań publicznych powiatu w zakresie transportu zbiorowego i dróg publicznych oraz gospodarki wodnej, jak również edukacji publicznej, promocji i ochrony zdrowia, pomocy społecznej, kultury oraz ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz kultury fizycznej i turystyki.

**Art. 13 pkt 3 lit. a i b oraz pkt 5 projektu** uwzględniają zmianę tytułu *ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego* – co wymaga zmiany w art. 2 w pkt 7 i 10, w art. 5 w ust. 10, w art. 5c w ust. 1 w pkt 1 i w art. 7a w ust. 2 i 8 ww. ustawy.

W **art. 13 pkt 4 projektu** została zawarta propozycja modyfikacji w art. 5 ustawy o finansowym wsparciu. W **art. 13 pkt 4 lit. a projektu** ustawy proponuje się zmianę art. 5 ust. 1 pkt 4 ww. ustawy, który reguluje kwestię przedsięwzięcia polegającego na remoncie lub przebudowie budynku mieszkalnego, będącego własnością SIM, jeżeli przedsięwzięcie nie dotyczy lokalu mieszkalnego zajmowanego przez lokatora na podstawie obowiązującej umowy najmu. Lokale mieszkalne stanowiące własność SIM nie stanowią mieszkaniowego zasobu gminy, ale pozostają w dyspozycji właściciela SIM. W obecnym stanie prawnym podmiotami uprawnionymi do otrzymania finansowego wsparcia na ten rodzaj przedsięwzięcia są SIM, w których gmina posiada 100% udziałów lub akcji. W takim stanie rzeczy przepis stanowi barierę do otrzymania finansowego wsparcia przez SIM, w których oprócz gminy niewielkie udziały posiadają inne podmioty, np. spółdzielnie mieszkaniowe współpracujące z jednostkami samorządu terytorialnego. Mając na uwadze powyższe, proponuje się w niniejszym projekcie zmianę polegającą na rozszerzeniu katalogu podmiotów uprawnionych do otrzymania finansowego wsparcia dla niezamieszkanymi budynków mieszkalnych wymagających znaczących nakładów inwestycyjnych związanych z modernizacją i przebudową o SIM, których również większościovym właścicielem jest gmina. Rozwiązanie może korzystnie wpłynąć na kontynuację działań rewitalizacyjnych prowadzonych od lat przez gminne SIM/TBS.

Natomiast w **art. 13 pkt 4 lit. b projektu** została zawarta propozycja nowych ust. 7a–7c w art. 5 ustawy o *finansowym wsparciu*, które regulować będą koszty i przychody

inwestora związane z usługą publiczną świadczoną w ogólnym interesie gospodarczym. Zgodnie z art. 5 ust. 5 ustawy o finansowym wsparciu, finansowe wsparcie z Funduszu Dopłat stanowiące udział gminy albo związku międzygminnego w kosztach tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem przez innego inwestora, przekazywane temu inwestorowi na podstawie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 ww. ustawy, stanowi rekompensatę z tytułu świadczenia usług publicznych w rozumieniu przepisów prawa Unii Europejskiej dotyczących pomocy publicznej z tytułu świadczenia usług w ogólnym interesie gospodarczym.

Mechanizm ustalania dopuszczalnej wysokości rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych w ogólnym interesie gospodarczym oraz szczegółowych warunków i trybu weryfikowania zgodności przyznawanej rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych w ogólnym interesie gospodarczym z przepisami prawa Unii Europejskiej dotyczącymi pomocy publicznej z tytułu świadczenia usług w ogólnym interesie gospodarczym został uregulowany w rozdziale 3 Rekompensata z tytułu świadczenia usług publicznych *rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie finansowego wsparcia na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni, tymczasowych pomieszczeń, komunalnej infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej*<sup>25)</sup>. W celu ustalenia jej dopuszczalnej wysokości konieczne jest określenie w przepisach wartości, jakie zalicza się do kosztów i przychodów inwestora (konieczne do ustalenia kosztów netto wynikających ze świadczenia usług publicznych w ogólnym interesie gospodarczym, które obecnie uregulowane są w ww. rozporządzeniu). Obecnie regulacje te znajdują się w przepisach ww. rozporządzenia.

Mając na uwadze, że kwestia ustalenia, co zalicza się do kosztów i przychodów inwestora związanych z usługą publiczną świadczoną w ogólnym interesie gospodarczym, stanowi zasadniczy element realizacji programu BSK, uznając w związku z tym ustawowy charakter tej materii, proponuje się przeniesienie regulacji zawartych obecnie w § 7 ust. 4–6 ww. rozporządzenia do treści ustawy o finansowym wsparciu, z drobnymi korektami. W zakresie kosztów netto inwestora związanych z usługą publiczną przyjęto koszt nabycia nieruchomości związanej z realizowanym przedsięwzięciem (np. budową lub remontem), rezygnując z warunku, aby nieruchomość lub prawo wieczystego

---

<sup>25)</sup> Dz. U. poz. 595.

użytkowania nie były obciążone hipoteką (ust. 7a pkt 6 oraz ust. 7b). Nieruchomość obciążona hipoteką również ma wpływ na koszty i przychody inwestora realizującego usługę publiczną. Nie ma zatem uzasadnienia, aby do kosztów i przychodów związanych z usługą publiczną świadczoną w ogólnym interesie gospodarczym zaliczać wyłącznie nieruchomości nieobciążone. Ponadto, ponieważ obecnie w przypadku wniesienia do spółki nieruchomości jako wkładu niepieniężnego wartość nieruchomości jest określana przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym, wszelkie obciążenia na nieruchomości, na której realizowane jest przedsięwzięcie, będą uwzględnione w jej wartości określonej w operacie. W ust. 7b proponuje się ponadto doprecyzowanie, że wartość nieruchomości określa się w operacie szacunkowym sporządzonym na dzień podpisania umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy *o finansowym wsparciu*. Norma taka wynika już teraz z § 7 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie *finansowego wsparcia na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni, tymczasowych pomieszczeń, komunalnej infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej*. Konsekwentnie do przychodów inwestora zaliczono nieruchomość, a nie, jak do tej pory, wyłącznie nieruchomość gruntową (vide: ust. 7c pkt 4). W przypadku aportu do spółki gruntu zabudowanego, w celu realizacji przedsięwzięcia, również wartość budynku stanowi przychód spółki.

**Art. 13 pkt 6** projektu uwzględnia zmianę w art. 5c ustawy *o finansowym wsparciu*. Zmiana w **art. 13 pkt 6 lit. a projektu** ma charakter redakcyjny, tj. polega na zmianie tytułu ustawy „o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości” na: „o zbywaniu nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt””, zgodnie z treścią art. 25 niniejszego projektu.

Natomiast zmiana w **art. 13 pkt 6 lit. b projektu** ma charakter merytoryczny związany z wprowadzeniem do przedmiotowego przepisu nowego beneficjenta wsparcia. W art. 5c zaproponowano dodanie nowego ust. 1a, w którym rozszerzono katalog beneficjentów wsparcia o powiaty ze wskazaniem, jakie warunki powiat musi spełnić, by móc się ubiegać o finansowe wsparcie z Funduszu Dopłat. Warunkiem tym jest, aby tworzona infrastruktura (techniczna lub społeczna) była powiązana z inwestycją „lokal za grunt” lub przedsięwzięciem finansowanym z Funduszu Dopłat, w ramach którego powiat realizuje mieszkania chronione. Wyjaśnić należy, że zgodnie z art. 6 ustawy *o finansowym wsparciu*, powiaty mogą ubiegać się o finansowe wsparcie z Funduszu

Dopłat na tworzenie oraz modernizację mieszkań chronionych. Reasumując: jedynie w tych dwóch przypadkach inwestycji mieszkaniowych powiaty będą mogły uzyskać finansowe wsparcie na przedsięwzięcie infrastrukturalne. Zaproponowane zmiany kolejnych ustępów art. 5c określają kolejne warunki, jakie beneficjenci wsparcia muszą spełnić, by uzyskać finansowe wsparcie (**art. 13 pkt 6 lit. c**). Warunki te zawarte są w art. 5c ust. 2–5 i należą do nich m.in. obowiązek zawarcia umowy z inwestorem czy częstotliwość możliwości skorzystania z finansowego wsparcia. Warunki te będą tożsame z warunkami, jakie musi spełniać inwestycja lub przedsięwzięcie infrastrukturalne realizowane przez gminę na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów.

Powodem zmian w przepisach ustawy o finansowym wsparciu proponowanych w **art. 13 pkt 7 i 8 projektu** są regulacje zawarte obecnie w art. 35a–35d ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. *o finansach publicznych*. Przepisy te nałożyły na podmioty realizujące zadania finansowane lub dofinansowane z budżetu państwa lub z państwowych funduszy celowych obowiązek podejmowania działań informacyjnych dotyczących tego finansowania lub dofinansowania, przy wykorzystaniu różnych form i metod komunikacji (ww. przepisy zostały wprowadzone art. 115 ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. *o doręczeniach elektronicznych*<sup>26)</sup>). Obowiązek ten dotyczy także beneficjentów wsparcia korzystających z dofinansowania przedsięwzięć realizowanych na podstawie ustawy o finansowym wsparciu.

Mając powyższe na uwadze, uznano, iż obowiązek wynikający z art. 6c *ustawy o finansowym wsparciu*, który nakłada na beneficjentów wsparcia obowiązek zamieszczenia tablicy informacyjnej wskazującej, że źródłem finansowania przedsięwzięcia jest Fundusz Dopłat w BGK zasilany środkami z budżetu państwa, zostanie spełniony przez zastosowanie przez beneficjentów programu BSK rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 maja 2021 r. *w sprawie określenia działań informacyjnych podejmowanych przez podmioty realizujące zadania finansowane lub dofinansowane z budżetu państwa lub z państwowych funduszy celowych*<sup>27)</sup>. W związku z tym proponuje się uchylenie przepisu art. 6c ustawy o finansowym wsparciu.

Jednocześnie należy uznać, że wprowadzony przepisami art. 35a–35d ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. *o finansach publicznych* obowiązek informacyjny dotyczy wszystkich

---

<sup>26)</sup> Dz. U. z 2022 r. poz. 569.

<sup>27)</sup> Dz. U. poz. 953 i 2506.

przedsięwzięć realizowanych na podstawie *ustawy o finansowym wsparciu*, gdyż obejmuje m.in. zadania z zakresu infrastruktury czy też prac budowlanych. Mając jednakże na uwadze zakres przedsięwzięć wymienionych w *ustawie o finansowym wsparciu* i wynikające z tego ograniczenia dotyczące samodzielnego podejmowania decyzji przez beneficjentów wsparcia, w projektowanym art. 6d *ustawy o finansowym wsparciu* przewidziano odstępstwo od przepisów art. 35a–35c ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. *o finansach publicznych*.

W przypadku przedsięwzięć polegających na remoncie poszczególnych lokali mieszkalnych położonych w budynku, w którym istnieje wspólnota mieszkaniowa, do zamieszczenia tablicy informacyjnej na budynku wymagane jest podjęcie stosownej uchwały tejże wspólnoty mieszkaniowej. Brak zgody członków wspólnoty mieszkaniowej uniemożliwi beneficjentowi wsparcia zamieszczenie takiej tablicy na budynku, co oznaczać będzie niewywiązanie się z obowiązku informacyjnego. Uznano zatem, że w takiej sytuacji beneficjent wsparcia nie powinien ponosić negatywnych konsekwencji niezastosowania się do obowiązujących go przepisów prawa i na podstawie projektowanego art. 6d wyłączono obowiązek informacyjny wynikający z art. 35a–35c ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. *o finansach publicznych*.

**W art. 13 pkt 9 projektu** proponuje się oznaczenie dotychczasowej treści art. 7c *ustawy o finansowym wsparciu* jako ust. 1 (przepis reguluje kwestię wysokości czynszów w przypadku przedsięwzięć realizowanych przez innego niż gmina inwestora, z udziałem gminy finansowanym z Funduszu Dopłat, z prawem gminy do wskazywania najemców) oraz dodanie kolejnych ustępów. Nowe ustępy będą regulowały kwestię czynszów w przypadku pozostałych przedsięwzięć finansowanych z Funduszu Dopłat, w ramach których powstają lokale mieszkalne na wynajem (wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy bądź będące własnością SIM albo spółki gminnej, w przypadku których gmina ma prawo do podnajmowania wynajmowanych od spółki lokali mieszkalnych osobom spełniającym warunki otrzymania lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy). Jest to uzasadnione znacznym podwyższeniem wysokości wsparcia w ramach zmian wprowadzonych ustawą z dnia 10 grudnia 2020 r. *o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa*, jak również możliwością łączenia w określonych przypadkach wsparcia z Funduszu Dopłat z programem SBC (preferencyjny kredyt) oraz środkami RFRM. Finansowe wsparcie udzielane obecnie z Funduszu Dopłat na:

- 1) tworzenie mieszkaniowego zasobu gminy wynosi do 80% kosztów przedsięwzięcia (z możliwością powiększenia o kolejne 5 pkt procentowych w przypadku przedsięwzięć o charakterze rewitalizacyjnym lub przeznaczonych częściowo dla rodzin z dziećmi posiadającymi zaświadczenie, o którym mowa w art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 4 listopada 2016 r. *o wsparciu kobiet w ciąży i rodzin „Za Życiem”*) – wcześniej 35–45%;
- 2) remont lub przebudowę zamieszkałych lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wynosi do 50% kosztów przedsięwzięcia (również z możliwością podniesienia o kolejne 5 pkt procentowych w przypadkach opisanych w pkt 1, oraz 10 pkt procentowych, jeżeli budynek jest wpisany do rejestru zabytków lub znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków) – nowy rodzaj finansowanego przedsięwzięcia;
- 3) tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem przez spółkę gminną lub SIM, z prawem do podnajmowania lokali przez gminę osobom spełniającym warunki otrzymania lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, wynosi do 80% kosztów przedsięwzięcia (z możliwością powiększenia jak w pkt 1) – wcześniej 50%;
- 4) tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem przez innego niż gmina inwestora, z prawem gminy do wskazywania najemców, wynosi do 35% kosztów przedsięwzięcia (z możliwością powiększenia jak w pkt 1) – wcześniej 20%.

Znaczne podwyższenie wsparcia, w ocenie projektodawcy, daje podstawy do określenia zasad ustalania maksymalnego czynszu opłacanego przez najemcę (osobę fizyczną bądź gminę).

W przypadku przedsięwzięć, o których mowa w ww. pkt 9, zgodnie z obecnym art. 7c ustawy *o finansowym wsparciu* (który zgodnie z projektem ustawy uzyska oznaczenie jako art. 7c ust.1), czynsz za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego utworzonego z udziałem gminy nie może przekraczać, w skali roku, 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej zgodnie z art. 9 ust. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*. Ustalona dla tego zasobu wysokość czynszu uwzględnia wyższe, niż w przypadku finansowania inwestycji wyłącznie preferencyjnym kredytem w ramach programu SBC, zaangażowanie środków budżetu państwa w postaci bezzwrotnego grantu

z Funduszu Dopłat (wówczas czynsz wynosi maksymalnie 5% wartości odtworzeniowej lokalu). Ponadto uwzględnia fakt, że wsparcie w ramach tego komponentu programu BSK stanowi rekompensatę z tytułu świadczenia usługi publicznej w rozumieniu przepisów Unii Europejskiej, dotyczących pomocy publicznej z tytułu świadczenia usług w ogólnym interesie gospodarczym. Czynsz w wysokości 4% wartości odtworzeniowej, przy finansowym wsparciu (z Funduszu Dopłat, z możliwością współfinansowania z RFRM) w wysokości około 40–45%, pozwala na realizację przedsięwzięcia z zachowaniem warunku wynikającego z przepisów Unii Europejskiej, zgodnie z którym rekompensata nie może przekroczyć kwoty niezbędnej do pokrycia kosztów netto inwestora wynikających ze świadczenia usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym, z uwzględnieniem rozsądnego zysku.

Mając na uwadze znacznie zwiększone zaangażowanie środków publicznych w mieszkaniowe inwestycje gminne (w ramach reformy z grudnia 2020 r.), proponuje się wprowadzenie w stosunku do lokali mieszkalnych tworzonych i modernizowanych na podstawie przepisów ustawy o finansowym wsparciu (zgodnie z art. 3 ust. 1, art. 5 ust. 1 oraz art. 5a ust. 1) ograniczenia wysokości czynszu, tak aby zachowany został społeczny charakter finansowanego zasobu – nowe ust. 2–6.

Dzięki wprowadzonym ograniczeniom wysokości czynszu, w zależności od zaangażowania środków budżetu państwa w ramach danej inwestycji mieszkaniowej, wskazano pośrednio na mechanizm mający na celu niedopuszczenie do przekroczenia dopuszczalnej wysokości pomocy publicznej z tytułu świadczenia usług w ogólnym interesie gospodarczym. Wsparcie udzielane na podstawie art. 5a ustawy o finansowym wsparciu przy zachowaniu komunalnego charakteru zasobu nie stanowi pomocy publicznej w rozumieniu przepisów Unii Europejskiej. Mając jednak na uwadze ograniczenia wynikające z przepisów i zasad dotyczących dopuszczalności udzielanej pomocy publicznej, należy pamiętać, że to gmina każdorazowo powinna analizować poziom pomocy publicznej udzielanej podmiotom gospodarczym, pod kątem ryzyka przekroczenia dopuszczalnej wysokości rekompensaty. Czynsze pobierane przez SIM od gminy w zasobie tworzonym z udziałem wsparcia ze środków budżetowych w wysokości do 80% kosztów przedsięwzięcia, na podstawie art. 5a ustawy o finansowym wsparciu, powinny odzwierciedlać udział SIM w budowie tych lokali oraz ewentualne koszty zarządu. Zgodnie bowiem z wyrokiem TSUE z dnia 24 lipca 2003 r. w sprawie Altmark GmbH (C - 280/00), jedną z przesłanek, aby rekompensata z tytułu świadczenia usług w

ogólnym interesie gospodarczym nie stanowiła pomocy publicznej, jest, aby nie przekraczała kwoty niezbędnej do pokrycia poniesionych kosztów. Dlatego też wysokość wsparcia otrzymanego przez gminę ze środków budżetowych na udział w inwestycji SIM powinna mieć bezpośrednie przełożenie na wysokość czynszu w powstałym zasobie.

Ze względu na różnice w kosztach realizacji przedsięwzięcia proponuje się wprowadzenie osobnej regulacji odnoszącej się do tworzonego zasobu, jako inwestycji bardziej kosztochłonnej i wymagającej podjęcia szerszych prac projektowych i budowlanych, i do zasobu modernizowanego. W przypadku zasobu modernizowanego (projektowany art. 7c ust. 3) proponuje się ustalenie jednej wartości maksymalnego czynszu, w wysokości do 4% wartości odtworzeniowej lokalu. W ocenie projektodawcy jest to wartość, która pozwoli na zachowanie społecznego charakteru zasobu mieszkaniowego, a jednocześnie uwzględni fakt mniejszej skali finansowanego przedsięwzięcia (co uzasadnia mniejszą ingerencję polityki rządowej w realizowany zasób). Przy czym podkreślenia wymaga, że jest to wartość maksymalna i gminy bądź inwestor będą mogły ustalić czynsz na niższym poziomie zgodnie z przyjętymi lokalnie zasadami. Ograniczenie do 4% ma wyłącznie zabezpieczać tworzony z udziałem środków budżetu państwa zasób mieszkaniowy przed ustalaniem zbyt wysokich czynszów.

W przypadku przedsięwzięć, w wyniku których zostanie utworzony lokal mieszkalny (projektowany art. 7c ust. 2), uwzględniając wspomniane wcześniej większe zaangażowanie beneficjenta wsparcia i inwestora w inwestycję, proponuje się wprowadzenie ograniczenia czynszu w zależności od wysokości finansowego wsparcia udzielonego na pokrycie kosztów przedsięwzięcia. Mając na uwadze, że w przypadku wsparcia dla gminy na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem przez innego niż gmina inwestora, z prawem gminy do wskazywania najemców, łączne finansowe wsparcie na poziomie 40–45% kosztów przedsięwzięcia jest wartością graniczną, kiedy udzielona rekompensata nie przewyższa przewidywanych kosztów netto i rozsądnego zysku (przy ograniczeniu czynszu do 4% wartości odtworzeniowej lokalu), w przypadku finansowego wsparcia wynoszącego 90% kosztów przedsięwzięcia lub więcej proponuje się ustalenie maksymalnego czynszu w wysokości proporcjonalnie obniżonej, czyli w wysokości 2% wartości odtworzeniowej lokali. I tak dla wsparcia w wysokości co najmniej 75%, 60% i 45% proponuje się maksymalny czynsz w wysokości odpowiednio 2,5%, 3% i 3,5% wartości odtworzeniowej.

Projektowany przepis jest zatem pewnego rodzaju gwarancją, że środki publiczne wykorzystane na cele mieszkaniowe mają przede wszystkim służyć z jednej strony potencjalnym najemcom tych lokali (przez zapewnienie ponoszenia wysokości opłat czynszowych na określonym poziomie), a z drugiej gwarantują wynajmującym, że stawki czynszu pozwolą im w przyszłości również na spłatę ewentualnych zobowiązań zaciągniętych na realizację inwestycji (przez powiązanie stawki czynszu z wartością odtworzeniową lokalu mieszkalnego).

Mając jednak na względzie, że wskaźniki przeliczeniowe kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, będące podstawą określenia wartości odtworzeniowej lokalu mieszkalnego, ustalane są przez wojewodów przede wszystkim na podstawie danych przekazywanych przez GUS dotyczących inwestycji zakończonych (których realizacja rozpoczęła się często 2–4 lata wcześniej), czyli danych o charakterze historycznym, nie pokazującym aktualnych trendów rynku budowlanego, w projektowanym art. 7c ust. 4 proponuje się uwzględnienie sytuacji, w której, jeżeli w danej lokalizacji wartość odtworzeniowa lokalu będzie niższa od rzeczywistych kosztów jego budowy albo modernizacji, to wówczas wskaźnikiem do obliczenia wysokości czynszu będą koszty budowy/utworzenia/modernizacji lokalu mieszkalnego. W takim przypadku przewidziano obowiązek dla wynajmującego względem docelowego najemcy polegający na poinformowaniu o kosztach, jakie zostały poniesione w celu utworzenia albo modernizacji lokalu mieszkalnego. Należy w tym miejscu zaznaczyć, że w przypadku ustalania wysokości czynszu w oparciu o wartość odtworzeniową lokalu, wartość powyższego wskaźnika następuje w drodze obwieszczenia wojewody, ogłaszanego co 6 miesięcy w Dzienniku Urzędowym Województwa, odrębnie dla poszczególnych powiatów. Są to dane ogólnodostępne dla najemcy. Natomiast w przypadku projektowanego art. 7c ust. 4 koszty utworzenia albo modernizacji lokalu mieszkalnego są znane jedynie inwestorowi. Stąd przepis o obowiązku poinformowania najemcy o danych przyjmowanych do kalkulacji wysokości czynszu w celu zagwarantowania przejrzystości i jawności dla najemcy.

Wprowadzone ograniczenia wysokości czynszu nie oznaczają, że ustawa o finansowym wsparciu ingeruje w prowadzoną politykę mieszkaniową gmin. Projektodawca ma na uwadze – wprowadzone m.in. ustawą z dnia 10 grudnia 2020 r. *o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa* – zmiany do ustawy z dnia 1 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu*

cywilnego, umożliwiające gminom od 1 lipca 2021 r. weryfikację dochodów oraz sytuacji majątkowej najemców. Stąd w projektowanym art. 7c ust. 5 *ustawy o finansowym wsparciu* umożliwiono gminom stosowanie dla lokali mieszkalnych objętych finansowym wsparciem wyższych stawek czynszu niż te, które wynikają z art. 7c ust. 2 albo 3. W sytuacji, gdy stawka czynszu dla lokalu mieszkalnego – ustalona na podstawie art. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* – przekracza limit określony w ust. 2 albo 3, przy wynajmie i podnajmie tego lokalu gmina może stosować stawkę ustaloną przez organ wykonawczy, zgodnie z zasadami polityki czynszowej. Zastrzeżono przy tym, że z uwagi na finansową pomoc państwa w utworzeniu mieszkaniowego zasobu, 80% nadwyżki nad wysokość czynszu ustalonego na podstawie nowego art. 7c ust. 2 albo 3 *ustawy o finansowym wsparciu* będzie musiała być przeznaczona przez gminę na realizację jednego z przedsięwzięć o charakterze mieszkaniowym (lokale mieszkaniowego zasobu gminy, wsparcie budowy mieszkań na wynajem, mieszkania chronione, tymczasowe pomieszczenia, noclegownie, schroniska dla osób bezdomnych lub ogrzewalnie). W innym przypadku nadwyżka będzie zwracana do Funduszu Dopłat. W projektowanym art. 7c ust. 6 uregulowano także kwestię gromadzenia środków będących nadwyżką. Do dnia przeznaczenia środków na realizację przedsięwzięcia o charakterze mieszkaniowym lub ich zwrotu do Funduszu Dopłat, środki te należy gromadzić na wydzielonym rachunku bankowym, którego otwarcie powinno nastąpić nie później niż po upływie 3 miesięcy od dnia uzyskania nadwyżki.

**Art. 13 pkt 10 projektu** uwzględnia uzupełnienie art. 8 *ustawy o finansowym wsparciu* o przepisy dotyczące składania i rozpatrywania wniosków o finansowe wsparcie przez BGK. Obecnie przepisy w tym zakresie są zawarte w akcie wykonawczym<sup>28)</sup> do *ustawy o finansowym wsparciu*. Z uwagi na charakter materii konieczna była ich translokacja do aktu normatywnego w randze ustawy. Zaproponowano, aby dotychczasową treść art. 8 oznaczyć jako ust. 1 i jednocześnie przepis uzupełniono o stosowne regulacje dotyczące rozpatrywania wniosków o finansowe wsparcie – w kolejności ich wpływu (projektowany ust. 3 w art. 8 *ustawy o finansowym wsparciu*). Zdecydowano się na

---

<sup>28)</sup> Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie finansowego wsparcia na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni, tymczasowych pomieszczeń, komunalnej infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej.

umożliwienie składania wniosków wyłącznie za pomocą środków komunikacji elektronicznej (przez elektroniczną skrzynkę podawczą). Za taką formą składania wniosku przemawia przede wszystkim oszczędność czasu, łatwość i dostępność takiego rozwiązania (wnioskodawcy mogą złożyć wniosek przy użyciu indywidualnego sprzętu, z każdego miejsca gdzie mają dostęp do Internetu) oraz dbałość o środowisko (mniejsze zużycie papieru). Warto zauważyć, że obecnie wiele instytucji oferuje możliwość składania wniosków wyłącznie w drodze elektronicznej. Należy również wskazać, że pozostanie przy dotychczasowym rozwiązaniu – a więc możliwości składania wniosku papierowo u operatora pocztowego – mogłoby rodzić problemy ze wskazaniem, który wniosek został złożony jako pierwszy w sytuacji, gdy kilka wniosków zostanie nadanych tego samego dnia, a pozostałe w Funduszu Dopłat środki finansowe nie wystarczą, aby wszystkie te wnioski uzyskały finansowe wsparcie. Elektroniczne składanie wniosków umożliwi sprawdzenie, o której godzinie nastąpił moment wpływu wniosku (w tym dokładną godzinę, minutę i sekundę), co w praktyce wyeliminuje złożenie kilku wniosków jednocześnie. W przepisie wskazano również, jak należy liczyć termin złożenia wniosku przy elektronicznym składaniu wniosku (data i godzina urzędowego poświadczenia przedłożenia UPP, do którego odnosi się art. 3 pkt 20 lit. b ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne<sup>29)</sup>) – projektowany art. 8 ust. 3 ustawy o finansowym wsparciu.

Przepisy ustawy o finansowym wsparciu zostały rozbudowane także o etap procedury, jakim jest sprawdzenie wniosku. Wzorując się na bieżącej procedurze wynikającej z aktu wykonawczego<sup>30)</sup>, w niniejszym projekcie konsekwentnie uwzględniono przepisy mówiące o sprawdzeniu przedsięwzięcia przez BGK w terminie 30 dni od daty wpływu wniosku o finansowe wsparcie (projektowany ust. 4 w art. 8 ustawy o finansowym wsparciu). Przedsięwzięcie podlegać będzie sprawdzeniu, czy spełnia wymagania dotyczące finansowego wsparcia wynikające z ustawy, w tym przewidziana została procedura uzupełniająca. Jeśli wystąpi taka konieczność, BGK wezwie wnioskodawcę do uzupełnienia lub poprawy wniosku, określając zakres tego uzupełnienia lub poprawy i termin na jego dokonanie nie dłuższy niż 30 dni od dnia doręczenia wezwania

---

<sup>29)</sup> Dz. U. z 2021 r. poz. 2070.

<sup>30)</sup> Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie finansowego wsparcia na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni, tymczasowych pomieszczeń, komunalnej infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej.

(projektowany ust. 5 w art. 8 *ustawy o finansowym wsparciu*). W terminie 30 dni od dnia wpływu uzupełnionego wniosku o finansowe wsparcie BGK ponownie sprawdzi, czy przedsięwzięcie jest zgodne z przepisami ustawy o finansowym wsparciu (projektowany ust. 6 w art. 8 *ustawy o finansowym wsparciu*). W przypadku gdy wniosek o finansowe wsparcie dotyczy przedsięwzięcia niezgodnego z przepisami *ustawy o finansowym wsparciu* lub nie został uzupełniony we wskazanym terminie – pozostanie bez rozpatrzenia, o czym BGK będzie obowiązany poinformować wnioskodawcę (projektowane ust. 7 i 8 w art. 8 *ustawy o finansowym wsparciu*). Wniosek o finansowe wsparcie na przedsięwzięcie, które jest zgodne z przepisami art. 3–6, art. 6b, art. 7 oraz art. 13 i art. 14–16 *ustawy o finansowym wsparciu*, BGK będzie kwalifikował do udzielenia finansowego wsparcia (projektowany ust. 9 w art. 8 *ustawy o finansowym wsparciu*). Warto w tym miejscu wyjaśnić, że powyższa procedura pozostaje bez zmian w stosunku do obecnie obowiązującej i jest powszechna wśród beneficjentów programu BSK oraz w BGK.

**Art. 13 pkt 11 projektu** ustawy wprowadza do *ustawy o finansowym wsparciu* nowe regulacje – art. 8a i art. 8b, mające na celu udroźnienie mechanizmu finansowania programu BSK.

Projektowane przepisy art. 8a i art. 8b *ustawy o finansowym wsparciu* odnoszą się do kwalifikacji wniosków o finansowe wsparcie. Zgodnie z zaproponowaną procedurą BGK, w terminie do 31 stycznia danego roku, będzie ogłaszał w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej komunikat o łącznej wysokości środków budżetu państwa zaplanowanych na dany rok na zasilenie Funduszu Dopłat, z przeznaczeniem na sfinansowanie wypłat finansowego wsparcia, oraz wolnych środków tego funduszu (projektowany art. 8b ust. 3 *ustawy o finansowym wsparciu*). Jednocześnie wyznacza się ramy czasowe kwalifikacji wniosków o finansowe wsparcie, które będą mogły być kwalifikowane przez BGK w terminie od dnia następującego po dniu ogłoszenia w danym roku ww. komunikatu, do dnia 30 września tego roku, przy zachowaniu maksymalnych ustawowych terminów obowiązujących BGK (projektowany art. 8a ust. 1 *ustawy o finansowym wsparciu*). W terminie do 15 dnia miesiąca następującego po danym kwartale BGK będzie podawał do publicznej wiadomości w Biuletynie Informacji Publicznej BGK na swojej stronie podmiotowej listę zakwalifikowanych wniosków (projektowany art. 8a ust. 2 *ustawy o finansowym wsparciu*).

Zgodnie z projektowanym przepisem art. 8b ust. 1 *ustawy o finansowym wsparciu*, umowy o finansowe wsparcie z beneficjentami, których wnioski zostały zakwalifikowane do udzielenia finansowego wsparcia, będą mogły być zawierane wyłącznie w ramach limitu wydatków ustalonego na dany rok budżetowy. Rozwiązanie to ma na celu zamknięcie procedury udzielania finansowego wsparcia w jednym roku budżetowym. Wprowadza się także w projektowanym art. 8b ust. 2 *ustawy o finansowym wsparciu* ustawowe określenie maksymalnej puli środków w ramach łącznego limitu wydatków na program BSK w danym roku, które będą mogły być w poszczególnych latach realizacji programu przeznaczane na:

- 1) przedsięwzięcia polegające na tworzeniu mieszkaniowego zasobu gminy i zasobu interwencyjnego (do wysokości 40% łącznego limitu);
- 2) przedsięwzięcia realizowane przez inwestora prywatnego (do wysokości 35% łącznego limitu);
- 3) przedsięwzięcia remontowe realizowane przez SIM (do wysokości 15% łącznego limitu) oraz
- 4) przedsięwzięcia infrastrukturalne (do wysokości 10% łącznego limitu).

Limity na poszczególne rodzaje przedsięwzięć będą obowiązywały do 30 czerwca danego roku. Powyższe ma zapewnić finansowanie przedsięwzięciom kluczowym dla realizacji programu BSK, jakimi są pozostałe przedsięwzięcia finansowane w ramach programu, tj. tworzenie mieszkaniowego zasobu gminy oraz zasobu interwencyjnego.

Gdy kwota finansowego wsparcia udzielonego w danym roku osiągnie równowartość łącznej wysokości środków, BGK będzie wstrzymywał kwalifikację wniosków o finansowe wsparcie (projektowany art. 8b ust. 4 *ustawy o finansowym wsparciu*). BGK będzie wstrzymywał kwalifikację wniosków o finansowe wsparcie również wtedy, gdy kwota udzielonego w danym roku finansowego wsparcia przeznaczonego na przedsięwzięcia infrastrukturalne, przedsięwzięcia remontowe realizowane przez SIM lub przedsięwzięcia realizowane przez inwestora prywatnego osiągnie wskazane w projektowanym art. 8b ust. 2 limity – odpowiednio 10%, 15%, 35% i 40% (projektowany art. 8b ust. 5 *ustawy o finansowym wsparciu*). O każdym z ww. przypadków wstrzymania rozpatrywania wniosków BGK będzie ogłaszał komunikatem na stronie Biuletynu Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej (projektowany art. 8b ust. 6 *ustawy o finansowym wsparciu*).

Jednocześnie wprowadza się przepisy regulujące przypadki, gdy kwota finansowego wsparcia, wynikająca z rozpatrywanego wniosku o finansowe wsparcie, jest wyższa niż kwota dostępnych środków. Wówczas BGK za zgodą beneficjenta wsparcia będzie kwalifikował wniosek i udzielał finansowego wsparcia w danym roku jedynie do wysokości dostępnych środków (projektowany art. 8b ust. 7 ustawy o finansowym wsparciu). Pozostała wnioskowana część finansowego wsparcia udzielana będzie w kolejnym roku, pomniejszając kwotę łącznego limitu. Natomiast w sytuacji braku zgody beneficjenta na częściową wypłatę finansowego wsparcia, BGK będzie rozpatrywał w tym trybie następny w kolejności wniosek. Ten sam mechanizm będzie obowiązywał, gdy kwota wynikająca z rozpatrywanego wniosku będzie wyższa niż kwota dostępna w danym momencie w ramach limitów obowiązujących do dnia 30 czerwca danego roku na poszczególne rodzaje przedsięwzięć, z tym że pozostała wnioskowana część finansowego wsparcia udzielana będzie od 1 lipca danego roku – jeżeli w dyspozycji Funduszu Dopłat znajdują się wolne środki lub nie zostały wykorzystane środki utworzonej na ten rok rezerwy celowej (projektowany art. 8b ust. 8 ustawy o finansowym wsparciu).

Zgodnie z projektowanym art. 8b ust. 9 ustawy o finansowym wsparciu wnioski nierozpatrzone lub niezakwalifikowane z powodu osiągnięcia wysokości środków w danym roku rozpatruje się w kolejnym roku w pierwszej kolejności. Projektodawca wziął również pod uwagę sytuację, gdy po ogłoszeniu w danym roku komunikatu o wstrzymaniu kwalifikacji wniosków przed dniem 30 września danego roku, uwolnione zostaną znajdujące się w dyspozycji Funduszu Dopłat środki. Wówczas BGK wznowi rozpatrywanie wniosków o finansowe wsparcie, zgodnie z kolejnością wpływu. Tu również zastosowanie będzie miał przepis dotyczący częściowego uruchomienia finansowego wsparcia, tj. do wysokości dostępnych środków (projektowany art. 8b ust. 12 ustawy o finansowym wsparciu).

Projektodawca przewidział również pierwszeństwo w kwalifikacji przeprowadzanej od 1 lipca danego roku dla wniosków pozostających w rozpatrywaniu w dniu 30 czerwca (projektowany art. 8b ust. 10 ustawy o finansowym wsparciu) – czyli w momencie, gdy nie będą już obowiązywały limity określone do 30 czerwca danego roku na poszczególne rodzaje przedsięwzięć. Natomiast w sytuacji, gdy wniosek nie został zakwalifikowany do dnia 30 czerwca danego roku z powodu osiągnięcia wysokości dostępnych środków w ramach limitów na poszczególne rodzaje przedsięwzięć, BGK będzie kwalifikował taki wniosek do udzielenia finansowego wsparcia od dnia 1 lipca danego roku w drugiej

kolejności – po wnioskach, dla których dostępne były środki w limitach, a które pozostawały w rozpatrywaniu w dniu 30 czerwca (projektowany art. 8b ust. 11 ustawy o finansowym wsparciu).

Przedstawiona powyżej procedura kwalifikacji wniosków zawiera w sobie jednocześnie mechanizm korygujący reguły wydatkowej, zawartej obecnie w art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw.

W **art. 13 pkt 12 projektu** skorygowano treść art. 12 ustawy o finansowym wsparciu, stosownie do zmian wprowadzonych do art. 17 ust. 3a ustawy (art. 13 pkt 18 lit. c projektu).

Zmiana w **art. 13 pkt 13 projektu** dotyczy art. 12a w ust. 1 oraz art. 16 ust. 1 i 1a ustawy o finansowym wsparciu i polega na zastąpieniu funkcjonującego w ustawie o finansowym wsparciu sformułowania „wniosek, o którym mowa w art. 8” wyrazami „wniosek o finansowe wsparcie”. Zmiana jest konsekwencją projektowanego art. 8 ust. 2–9 i podyktowana jest potrzebą zastosowania w treści ustawy o finansowym wsparciu jednolitej, niebudzącej wątpliwości, nomenklatury.

W **art. 13 pkt 14 projektu** zostały zaproponowane zmiany do art. 13 ustawy o finansowym wsparciu. W **art. 13 pkt 14 lit. a i b projektu** została zaprojektowana zmiana, która jest efektem uwagi zgłoszonej przez Polską Izbę Gospodarczą Towarzystw Budownictwa Społecznego (dalej: PIG TBS) w ramach konsultacji publicznych i dotyczy przepisów art. 13 ust. 1 pkt 1 ustawy o finansowym wsparciu. Zgodnie z przywołanym przepisem określającym wysokość finansowego wsparcia dla przedsięwzięć realizowanych przez inwestora prywatnego na podstawie art. 5 ustawy o finansowym wsparciu, beneficjent wsparcia może otrzymać dofinansowanie w wysokości 25% kosztów przedsięwzięcia. Natomiast wysokość finansowego wsparcia może zostać podwyższona do 35%, z tym że 10% przedsięwzięcia pokrywane jest do wysokości odpowiadającej wartości gruntu stanowiącego własność inwestora, na którym realizowane jest przedsięwzięcie. Ustawa nie przewiduje podniesienia wysokości finansowego wsparcia w przypadku przedsięwzięć realizowanych na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste. PIG TBS zwróciło uwagę, że w zdecydowanej większości

nieruchomość będąca w użytkowaniu wieczystym zabudowana budynkiem mieszkalnym po oddaniu budynku do użytkowania przechodzi na własność inwestora. Mając na uwadze powyższe, w art. 13 pkt 14 lit. a i b projektu zaproponowano rozszerzenie art. 13 ust. 1 i 1a *ustawy o finansowym wsparciu* o sytuację, kiedy inwestor dysponuje gruntem jako użytkownik wieczysty.

W tym miejscu warto zwrócić uwagę na obowiązujące unormowania dotyczące przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Stosownie do art. 13 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2020 r. poz. 2040, z późn. zm.) z dniem oddania budynku mieszkalnego do użytkowania na gruncie zabudowanym na cele mieszkaniowe prawo użytkowania wieczystego tego gruntu przekształca się w prawo własności gruntu. W konsekwencji, po zrealizowaniu inwestycji mieszkaniowej w przypadkach mieszczących się w hipotezie tego przepisu, prawo użytkowania wieczystego tego gruntu ulegnie przekształceniu w prawo własności. Właścicielem gruntu stanie się wówczas inwestor, który jako użytkownik wieczysty jest również właścicielem budynków i innych urządzeń wzniesionych na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków. Jednocześnie w stosunku do nowego właściciela zaktualizuje się obowiązek uiszczania opłat za przekształcenie. Przepisy art. 13 ust. 1 i 1a *ustawy o finansowym wsparciu* dotyczą wyłącznie sytuacji, w której prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym realizowana jest inwestycja, przysługuje inwestorowi. Gmina lub związek międzygminny będące beneficjentami dofinansowania nie skorzystają zatem z dobrodziejstwa art. 13 ustawy o przekształceniu.

Należy również wskazać, że w obowiązującym systemie prawnym obowiązują regulacje, które szczegółowo określają, w jaki sposób należy określić wartość prawa użytkowania wieczystego. Kwestie zostały uregulowane w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2021 r. poz. 555). W § 29 w ust. 1 przywołanego rozporządzenia sformułowana została ogólna norma, która mówi, że przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego stosuje się podejście porównawcze, przyjmując ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem wysokości stawek procentowych opłat rocznych i niewykorzystanego

okresu trwania prawa użytkowania wieczystego. Kolejne ustępy § 29 rozporządzenia uszczegóławiają różne sytuacje, z którymi może się spotkać rzeczoznawca majątkowy, w zależności od dostępnych danych rynkowych. Zatem ewentualne rozszerzenie art. 13 ust. 1 i 1a *ustawy o finansowym wsparciu* o sytuację, kiedy inwestor dysponuje gruntem jako użytkownik wieczysty, nie powinno budzić wątpliwości z punktu widzenia obowiązujących procedur wyceny nieruchomości.

Zmiana w **art. 13 pkt 14 lit. c projektu** dotyczy zmian przepisów na skutek rozszerzenia katalogu beneficjentów wsparcia określonego w art. 5c *ustawy o finansowym wsparciu* oraz zmiany redakcyjnej polegającej na zmianie tytułu ustawy „o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości” na: „o zbywaniu nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt””.

Natomiast w **art. 13 pkt 14 lit. d projektu** zaproponowano w art. 13 *ustawy o finansowym wsparciu* dodanie ust. 7–11. W ust. 7 proponuje się dodatkowe ograniczenie finansowego wsparcia z FD na przedsięwzięcia infrastrukturalne, do kwoty 10 mln zł. Aktualne pozostaną przy tym pozostałe przepisy regulujące ten instrument, a więc powiązanie kwoty wsparcia z zaangażowaniem gminy lub powiatu w przedsięwzięcie mieszkaniowe oraz jego ograniczenie do wysokości 10% wartości przedsięwzięcia infrastrukturalnego.

Wprowadzane rozwiązanie ma na celu ograniczenie wysokości wsparcia przy ekstremalnie kosztownych przedsięwzięciach infrastrukturalnych, przy czym nie spowoduje wyeliminowania obecnych beneficjentów wsparcia z możliwości ubiegania się o grant. W ramach dotychczasowej realizacji programu do FD nie wpłynął jeszcze żaden wniosek, którego kwota przewyższałaby wprowadzaną granicę. Również z informacji udostępnionych przez Portal Funduszy Europejskich, dotyczących projektów realizowanych z Funduszy Europejskich w Polsce w latach 2014–2020 (stan na 02.01.2022 r.) nie wynika, aby wprowadzane ograniczenie miało charakter wykluczający dla potencjalnych beneficjentów. Ze wspomnianych danych wynika, że w latach 2014–2020 udzielono wsparcia 867 przedsięwzięciom o charakterze spójnym z przedsięwzięciami infrastrukturalnymi zdefiniowanymi w ustawie o finansowym wsparciu. Średnia wartość takiego projektu wynosiła około 8 mln zł, a więc znacznie poniżej limitu, który wyniesie 100 mln. Poza tym nawet w przypadku przedsięwzięć

infrastrukturalnych o wysokiej wartości wsparcie nadal będzie mogło być udzielone, a jedynie ograniczona zostanie jego wysokość.

Należy pamiętać, że FD jest przede wszystkim instrumentem prowadzonej przez państwo polityki mieszkaniowej. Wprowadzona w jego ramach możliwość udzielania wsparcia przy przedsięwzięciach infrastrukturalnych stanowi jedynie dodatkową zachętę do zaangażowania się w tę politykę przez samorzady i powinna przesądzać o wiodących wydatkach funduszu.

Natomiast kolejne zaproponowane nowe przepisy mają na celu wprowadzenie możliwości zmiany warunków umowy zawieranej między BGK a beneficjentem wsparcia w zakresie wysokości finansowego wsparcia. Zmiana stanowi odpowiedź na postulat zgłoszony przez beneficjenta wsparcia i tym samym eliminuje barierę w realizacji przedsięwzięć przez mniejsze, mniej zamożne gminy, dla których problemem są rosnące koszty materiałów i usług budowlanych.

Obecne przepisy *ustawy o finansowym wsparciu*, jak i przepisy wykonawcze, nie przewidują trybu zwiększania kwoty finansowego wsparcia. Załącznik nr 1 do przedmiotowego aktu wykonawczego, określający zakres informacji, jakie zawiera wniosek o udzielenie finansowego wsparcia, przewiduje podanie konkretnej wnioskowanej kwoty. Stąd w umowie wskazywane są przewidywane koszty przedsięwzięcia, a BGK na tej podstawie określa kwotę finansowego wsparcia. Z uwagi na dochowanie należytej staranności w odniesieniu do planowania środków dedykowanych na realizację programu BSK oraz konieczność zapewnienia równego traktowania podmiotów, kwota finansowego wsparcia określona w umowie nie podlegała zwiększeniu.

Stawiało to w niekorzystnej sytuacji beneficjentów, dla których kwota finansowego wsparcia była określana na podstawie wykonanych kosztorysów inwestorskich. Kosztorysy te wykonane były z należyłą starannością na podstawie cen obowiązujących bezpośrednio przed złożeniem wniosku o finansowe wsparcie. Pomimo tego występują sytuacje, w których ceny wynikające z ofert przetargowych są wyższe od przewidywań kosztorysowych i przewidywanej kwoty realizacji inwestycji zawartej w umowie z BGK. Różnica ta wynika m.in. z obiektywnych faktów znacznego zwiększenia się cen materiałów budowlanych w okresie od dnia wykonania kosztorysów inwestorskich do dnia ogłoszenia przetargu i musi być pokrywana z budżetu własnego beneficjenta

wsparcia. Stawia to – szczególnie gminy, dla których realizacja inwestycji mieszkaniowych jest dużym wysiłkiem budżetowym – w trudnej sytuacji wyboru i odbywa się często kosztem innych inwestycji.

Stąd w projekcie zostały zawarte propozycje przepisów eliminujących ten stan rzeczy. Zaproponowano, aby beneficjent wsparcia w sytuacji wzrostu kosztów przedsięwzięcia mógł jednokrotnie złożyć wniosek o aktualizację kwoty finansowego wsparcia wynikającej z umowy, jednak nie więcej niż o wartość 10% kosztów przedsięwzięcia, na podstawie których kwotę tę określono. Aktualizacja taka dokonywana byłaby na wniosek beneficjenta wsparcia złożony do BGK przed dniem przedłożenia rozliczenia o faktycznie poniesionych kosztach przedsięwzięcia. Beneficjent wsparcia wraz z wnioskiem o aktualizację będzie zobowiązany do przedłożenia dokumentacji potwierdzającej wzrost kosztów kwalifikowanych przedsięwzięcia (takich jak: kopie wystawionych faktur, kopie zawartych umów z wykonawcami czy też innych dokumentów potwierdzających wzrost kosztów przedsięwzięcia, np. dokumentacji przetargowej). W takiej sytuacji BGK będzie aktualizował kwotę finansowego wsparcia przez podpisanie aneksu do umowy zawartej z beneficjentem wsparcia. Zmiany te pozwolą na to, aby finansowe wsparcie było wartością uwzględniającą rzeczywiste koszty przedsięwzięcia.

Skutki z powyższego tytułu zostaną pokryte w ramach maksymalnych limitów wydatków budżetu państwa, określonych dla programu BSK w art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 22 marca 2018 r. *o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw*. Zgodnie bowiem z projektowanymi przepisami do wniosków o aktualizację kwoty finansowego wsparcia stosowana będzie standardowa procedura kwalifikacji wniosku, a więc wyższe finansowe wsparcie będzie udzielane w danym roku do łącznej wysokości środków budżetu państwa zaplanowanych na dany rok na zasilenie Funduszu Dopłat z przeznaczeniem na sfinansowanie wypłat finansowego wsparcia, oraz wolnych środków tego funduszu. Uwzględniając jednak fakt mniejszego nakładu pracy koniecznego do rozpatrzenia wniosku beneficjenta o aktualizację kosztów, proponuje się skrócenie terminów określonych w art. 8 ust. 4–6 obowiązujących BGK i beneficjentów z 30 do 14 dni.

Jednocześnie projektodawca zaproponował w **art. 13 pkt 15 projektu** ustawy uchylenie art. 13a *ustawy o finansowym wsparciu*, w którym określone były maksymalne pule środków na poszczególne rodzaje przedsięwzięć w ramach łącznego limitu wydatków na program BSK w danym roku, tj. na przedsięwzięcia infrastrukturalne oraz przedsięwzięcia remontowe realizowane przez SIM. Zgodnie z zaproponowanym przepisem art. 8b ust. 2 *ustawy o finansowym wsparciu* wysokość środków została zastąpiona rozszerzonymi i wyższymi limitami, stąd celowe jest uchylenie art. 13a.

W **art. 13 pkt 16 projektu** ustawy zaproponowano zmianę w art. 14 *ustawy o finansowym wsparciu* określającego katalog kosztów kwalifikowanych przedsięwzięć realizowanych przy udziale finansowego wsparcia. W katalogu tym znajdują się koszty wykonania stanowisk postojowych lub garaży dla samochodów osobowych. W projekcie zaproponowano – przez dodanie art. 14 ust. 2 *ustawy o finansowym wsparciu* – doprecyzowanie przepisów tak, aby finansowym wsparciem były objęte koszty wykonania stanowisk postojowych lub garaży zlokalizowanych w obrębie finansowanego przedsięwzięcia w liczbie nieprzekraczającej minimalnej liczby wynikającej z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy oraz przypadającej na finansowanie w ramach przedsięwzięcia. Takie rozwiązanie wyasygnuje środki budżetu państwa wyłącznie na niezbędne koszty skorelowane z przedsięwzięciami mieszkaniowymi.

Zmiana zawarta w **art. 13 pkt 17 projektu** dotyczy art. 15 ust. 1 *ustawy o finansowym wsparciu* i polega na zredagowaniu w tym przepisie prawidłowego odwołania do art. 14 ust. 1 pkt 1 i 2 – po zmianie polegającej na oznaczeniu dotychczasowej treści art. 14 *ustawy o finansowym wsparciu* jako ustępu pierwszego.

**Art. 13 pkt 18 projektu** ustawy wprowadza modyfikacje w zakresie art. 17 *ustawy o finansowym wsparciu*, który reguluje zasady uruchamiania finansowego wsparcia beneficjentom programu BSK. Aktualnie uruchomienie finansowego wsparcia jest uwarunkowane, w zależności od rodzaju przedsięwzięcia, od zaangażowania środków własnych beneficjenta wsparcia w wysokości co najmniej 10% przewidywanych kosztów przedsięwzięcia lub przeniesienie własności lokalu mieszkalnego (w przypadku przedsięwzięcia polegającego na kupnie). Natomiast kwota finansowego wsparcia jest przekazywana na rachunek beneficjenta wsparcia po udokumentowaniu wykonania robót budowlanych lub dokonaniu zapłaty za przeniesienie prawa własności do lokalu

mieszkalnego. Tym samym finansowe wsparcie refinansuje wydatki już poniesione częściowo przez gminę w kosztach budowy, wymagając uprzednio zapewnienia odpowiednich środków w budżecie JST.

Przedłożony projekt przewiduje, że warunkiem uruchomienia finansowego wsparcia oraz jego przekazania na rachunek beneficjenta będzie zawarcie umowy o finansowe wsparcie między BGK a beneficjentem wsparcia (art. 17 ust. 1 *ustawy o finansowym wsparciu*). Pozwoli to, co do zasady, na zamknięcie procedury udzielania i wypłaty finansowego wsparcia w jednym roku budżetowym.

Finansowe wsparcie z Funduszu Dopłat będzie uruchamiane i przekazywane na rachunek beneficjenta, tak aby bezpośrednio pokrywać koszty przedsięwzięcia, bez konieczności angażowania środków własnych beneficjenta wsparcia. Wprowadzenie powyższej regulacji powoduje, że bezprzedmiotowy staje się przepis art. 17 ust. 2 *ustawy o finansowym wsparciu*, dotyczący udokumentowania czynności uprawniających do uruchomienia finansowego wsparcia, stąd zaproponowano jego uchylenie.

Projektodawca przewidział również, że kwota finansowego wsparcia będzie przekazywana na rachunek beneficjenta wsparcia w roku zawarcia umowy między BGK a beneficjentem wsparcia (projektowany art. 17 ust. 3a *ustawy o finansowym wsparciu*). Koresponduje to ze zmianami zaproponowanymi w kwalifikacji wniosków o finansowe wsparcie, które zakładają zamknięcie procedury kwalifikacji i udzielenia finansowego wsparcia w jednym roku budżetowym, co będzie miało stabilizujący wpływ na finansowanie programu.

Ponadto zaproponowano zmiany art. 17 ust. 4 *ustawy o finansowym wsparciu*, które dotyczą uzupełnienia przepisu o:

- tryb zwrotu finansowego wsparcia w przypadku przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 4 *ustawy o finansowym wsparciu*, tj. w przypadku przedsięwzięć polegających na remoncie lub przebudowie budynku mieszkalnego będącego własnością SIM, której jedynym właścicielem jest gmina, jeżeli ten remont lub ta przebudowa nie dotyczy lokalu mieszkalnego zajmowanego przez lokatora na podstawie obowiązującej umowy najmu. Ten rodzaj przedsięwzięcia został wprowadzony ustawą z dnia 16 grudnia 2020 r. *o rozliczaniu ceny lokali lub budynków*

w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości<sup>31)</sup> (przepis dodany na etapie prac parlamentarnych). W związku z wprowadzeniem nowego rodzaju przedsięwzięć, uzupełnienia wymagają przepisy dotyczące postępowania w przypadku niezakończenia przedsięwzięcia przez inwestora w wyznaczonym terminie 2 lat;

- sankcje polegające na zwrocie finansowego wsparcia w przypadku nierozpoczęcia przez beneficjenta wsparcia w terminie 2 lat robót budowlanych w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1–4, art. 4 oraz art. 5c, oraz nieprzeniesienia własności lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego albo udziału we współwłasności budynku mieszkalnego – w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5 i 6 *ustawy o finansowym wsparciu* (mieszkaniowy zasób gminy, zasób interwencyjny oraz przedsięwzięcia infrastrukturalne). Zmiany są związane z całkowitym odejściem od zasady refinansowania przedsięwzięć i uruchamianiem finansowego wsparcia bez wymogu zaangażowania środków własnych beneficjenta wsparcia.

**W art. 13 pkt 19 projektu** ustawy zostały zawarte modyfikacje w zakresie upoważnienia ustawowego dla ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa do wydania aktu wykonawczego – w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw zabezpieczenia społecznego (art. 19 *ustawy o finansowym wsparciu*). Zmiany są związane z translokacją niektórych przepisów rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie finansowego wsparcia na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni, tymczasowych pomieszczeń, komunalnej infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej, dotyczących składania i rozpatrywania wniosków o finansowe wsparcie przez BGK – z uwagi na charakter regulowanej materii.

Mając na uwadze powyższe, projektowane upoważnienie ustawowe – w stosunku do aktualnego stanu prawnego – nie uwzględnia szczegółowego trybu i terminów rozpatrywania wniosków o udzielenie finansowego wsparcia, które zostały zawarte w projektowanym art. 8a i art. 8b *ustawy o finansowym wsparciu*.

---

<sup>31)</sup> Dz. U. z 2021 r. poz. 223.

**Art. 14 projektu** ustawy uwzględnia zmianę tytułu *ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego w ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków*<sup>32)</sup> – co wymaga zmiany w art. 6 ust. 1 pkt 2 oraz w art. 24 ust. 1 pkt 1b tej ustawy.

**Art. 15 pkt 1 i 2 projektu** ustawy uwzględnia zmianę tytułu *ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń w ustawie z dnia 16 września 2011 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi*<sup>33)</sup> – co wymaga zmiany w art. 28 w ust. 2 i 2a tej ustawy.

Zmiany proponowane w **art. 16 projektu** ustawy dotyczą **ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi**<sup>34)</sup>.

W związku z potencjalnym zagrożeniem wystąpienia na rynkach finansowych zjawiska ujemnych stóp procentowych, co ma związek z pandemią koronawirusa SARS-CoV-2, konieczne jest uregulowanie kwestii wysokości spłacanych kwot w ramach zwrotów środków dokonywanych w przypadkach określonych w art. 14 i art. 15 *ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi*.

W art. 14 określono przypadki, których wystąpienie w okresie 5 lat od dnia zakupu mieszkania wiąże się z koniecznością pisemnego poinformowania przez nabywcę instytucji kredytującej o zdarzeniu skutkującym zwrotem kwoty wsparcia, w terminie 30 dni od dnia jego wystąpienia, a także do wpłaty środków z tytułu zwrotu części dofinansowania na rachunek banku kredytującego wskazany w tym celu w umowie kredytu, w terminie 60 dni. Dodatkowo, zgodnie z ust. 6 tego artykułu, jeśli nabywca nie dokona obowiązku informacyjnego we wskazanym terminie, jest obowiązany do zwrotu proporcjonalnej części otrzymanego wsparcia wraz z odsetkami ustawowymi naliczonymi począwszy od dnia wystąpienia zdarzenia, z którym przepisy ustawy wiązały obowiązek złożenia stosownej informacji.

---

<sup>32)</sup> Dz. U. z 2022 r. poz. 438.

<sup>33)</sup> Dz. U. z 2021 r. poz. 379.

<sup>34)</sup> Dz. U. z 2019 r. poz. 1116.

Natomiast na podstawie art. 15 w przypadku prawomocnego skazania nabywcy za przestępstwo określone w art. 297 § 1 lub § 2 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. – *Kodeks karny*<sup>35)</sup> (oszustwo finansowe polegające na przedłożeniu podrobionego, przerobionego, poświadczającego nieprawdę albo nierzetelnego dokumentu albo nierzetelnego, pisemnego oświadczenia dotyczącego okoliczności o istotnym znaczeniu dla uzyskania wymienionego wsparcia finansowego) popełnione w związku z udzieleniem finansowego wsparcia na zasadach określonych w ustawie, nabywca jest obowiązany do niezwłocznego zwrotu do Funduszu Dopłat kwoty otrzymanego wsparcia wraz z odsetkami ustawowymi naliczonymi począwszy od dnia wypłaty przez instytucję kredytującą środków z tego tytułu.

Dodanie w art. 14 ust. 7 oraz dodanie art. 15a ma na celu zabezpieczenie sytuacji, w których z powodu wystąpienia ujemnych stóp procentowych kwota odsetek umownych (określona w art. 359 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – *Kodeks cywilny*<sup>36)</sup>) pomniejszy kwotę dokonywanego zwrotu.

**Art. 17 pkt 1 i 2 projektu** ustawy uwzględnia zmianę tytułu *ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego w ustawie z dnia 12 grudnia 2013 r. o cudzoziemcach*<sup>37)</sup> – co wymaga zmian w art. 139a w ust. 3 w pkt 3, art. 139o w ust. 2 w pkt 3 oraz w art. 142 w ust. 1 w pkt 3 w lit. a tej ustawy.

**Art. 18 pkt 1 i 2 projektu** ustawy uwzględnia zmianę tytułu *ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego w ustawie z dnia 10 lipca 2015 r. o Agencji Mienia Wojskowego*<sup>38)</sup> – co wymaga zmian w art. 62 w ust. 2 i 3 tej ustawy.

**Art. 19 pkt 1 projektu** ustawy rozszerza katalog podmiotów, które mogą wykonywać prawa z udziałów lub akcji na mocy powierzenia im ich wykonywania przez Radę Ministrów na wniosek ministra właściwego do spraw aktywów państwowych o pełnomocników rządu oraz państwowe osoby prawne, w tym jednoosobowe spółki Skarbu Państwa. Tym samym nastąpi ujednoczenie tego katalogu z art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym.

**Art. 19 pkt 2 i 3 lit. a projektu** ustawy uwzględnia zmianę tytułu *ustawy o z dnia 26 października 1995 r. niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego i*

---

<sup>35)</sup> Dz. U. z 2021 r. poz. 2345 i 2447.

<sup>36)</sup> Dz. U. z 2020 r. poz. 1740, z późn. zm.

<sup>37)</sup> Dz. U. z 2021 r. poz. 2354, z późn. zm.

<sup>38)</sup> Dz. U. z 2021 r. poz. 303, z późn. zm.

ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. *o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości*<sup>39)</sup> – co wymaga zmian w art. 7 w ust. 4 oraz w art. 7a w ust. 1 tej ustawy.

**Art. 19 pkt 3 lit. b i c projektu** ustawy przewiduje zmiany w celu zwiększenia nadzoru i ograniczenia wydatków ponoszonych na bieżące funkcjonowanie SIM/TBS z udziałem KZN, przez ograniczenie liczby członków rad nadzorczych reprezentujących KZN w SIM lub TBS do jednego członka na każde rozpoczęte 25% udziałów przysługujących Skarbowi Państwa, z których prawa wykonuje KZN. Ponadto określa się, że wynagrodzenie przysługujące temu członkowi określa Prezes KZN, jednakże nie może być ono wyższe, niż wynagrodzenie pozostałych członków rady nadzorczej SIM/TBS reprezentujących udziały pozostałych wspólników spółki. W przypadku gdy członek rady nadzorczej wyznaczony przez KZN pełni jednocześnie funkcję przewodniczącego tej rady nadzorczej, jego wynagrodzenie może zostać zwiększone o 10%.

**Art. 19 pkt 3 lit. d projektu** ustawy zobowiązuje Prezesa KZN do przedkładania ministrowi, o którym mowa w art. 31 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości, corocznych sprawozdań z działalności SIM i TBS, w których prawa z udziałów Skarbu Państwa wykonuje, a także określa odpowiednie stosowanie przepisów wprowadzanych w projektowanym art. 7a ust. 1a–3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *o Krajowym Zasobie Nieruchomości*, w przypadku powierzenia przez Radę Ministrów wykonywania praw z tytułu udziałów Skarbu Państwa w SIM/TBS innemu organowi administracji rządowej, państwowej jednostce budżetowej lub agencji wykonawczej.

**Art. 19 pkt 4 projektu** ustawy przez dodanie art. 7b jednoznacznie przesądza, że w przypadku tworzenia lub przystępowania do podmiotów, o których mowa w art. 7 i art. 7a, udziały w tych podmiotach lub ich akcje KZN obejmuje na rzecz Skarbu Państwa. Tym samym zmiana doprecyzowuje, że objęcie udziałów na rzecz Skarbu Państwa następować będzie w każdym przypadku, również objęcia udziałów z tytułu wniesienia przez KZN wszelkich innych, poza nieruchomościami, form aktywów, np. środków pieniężnych, a także wartości niematerialnych, np. dokumentacji projektowej, urbanistycznej czy architektonicznej.

---

<sup>39)</sup> Dz. U. z 2021 r. poz. 1961.

**W art. 19 pkt 5 lit. a projektu** ustawy zmianie ulega art. 10 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości. Dotychczasowe brzmienie zawiera ograniczenie dotyczące wskazywania nieruchomości wyłącznie objętych zapisami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (dalej „mpzp”), a w przypadku jego braku – nieruchomości, których funkcja terenu określona w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (dalej „suikzp”) umożliwia ich zagospodarowanie na potrzeby realizacji inwestycji mieszkaniowych. Takie brzmienie powoduje trudność w sporządzaniu wykazów nieruchomości przez właściwe organy. Dochodzi do sytuacji nieujmowania części nieruchomości w wykazach przekazywanych do KZN, w szczególności nieobjętych zapisami mpzp, zwłaszcza ze względu na bardzo ogólne zapisy w suikzp. Jednocześnie należy wskazać, że suikzp nie jest aktem prawa miejscowego – jest wyłącznie polityką przestrzenną gminy i na podstawie tego dokumentu nie są wydawane decyzje o warunkach zabudowy czy pozwolenia na budowę. Ponadto przepis ten wyklucza sytuację ujęcia nieruchomości w wykazie, która nie ma funkcji w suikzp pod zabudowę mieszkaniową, a w stosunku do której została wydana decyzja o warunkach zabudowy (dalej „wz”) na budowę budynków mieszkalnych. Ułatwi to również sporządzanie wykazów przez właściwe organy, które nie będą musiały dokonywać selekcji swoich zasobów w zakresie art. 10 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o *Krajowym Zasobie Nieruchomości*, a tylko w zakresie art. 10 ust. 1a tej ustawy.

**W art. 19 pkt 5 lit. b projektu** ustawy uzupełnia przepis art. 10 ust. 2 pkt 5 lit. e o dwie ustawy:

- *ustawę z dnia 22 lutego 2019 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w sektorze naftowym oraz*
- *ustawę z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.*

W ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o *Centralnym Porcie Komunikacyjnym* (Dz. U. z 2021 r. poz. 1354) jest odwołanie do wzoru wykazu określanego zgodnie z *ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości*. W związku z tym zakres informacji, które muszą być ujęte w wykazach opracowywanych w oparciu o *ustawę z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości*, musi być tożsamy z zakresem wynikającym z ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o *Centralnym Porcie Komunikacyjnym*. W konsekwencji

ww. przepis rozszerza informacje o stanie prawnym nieruchomości przedstawianych w wykazach nieruchomości o informację o postępowaniach toczących się na podstawie omawianych ustaw.

**W art. 19 pkt 6 projektu** ustawy zmianie ulega art. 30a ust. 2 pkt 1 *ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości*. Zgodnie z tym przepisem KZN nie przysługuje prawo pierwokupu w stosunku do lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu w przypadku zbywania nieruchomości stanowiącej własność lub przedmiot użytkowania wieczystego państwowej osoby prawnej, o której mowa w art. 3 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. *o zasadach zarządzania mieniem państwowym*<sup>40)</sup>. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. *o własności lokali*<sup>41)</sup> do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, np. piwnica, komórka, garaż (jako pomieszczenia przynależne). Ponadto zgodnie z przywołaną ustawą w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokalu. Zgodnie z dotychczasowym brzmieniem tego przepisu, prawo pierwokupu KZN nie dotyczyło tylko lokalu, a teoretycznie powinno dotyczyć także określonych wyżej udziałów w nieruchomości wspólnej oraz pomieszczeń przynależnych. Dotychczasowe przepisy w praktyce w żaden sposób nie zwiększają ochrony interesów Skarbu Państwa, a powodują jedynie zbędne trudności dla stron przedmiotowych transakcji, a nawet je ograniczają. Zaproponowane brzmienie usuwa powyższe wątpliwości w jednoznaczny sposób przesądzając, że prawo pierwokupu nie obejmuje lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, pomieszczeń przynależnych oraz udziału w nieruchomości wspólnej w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. *o własności lokali*.

**Art. 19 pkt 7 projektu** ma charakter ujednolicający, dostosowuje terminologię ustawową stosowaną w art. 31 ust. 4 pkt 1, art. 46 ust. 1 pkt 3, art. 46 ust. 2, art. 48 ust. 3 oraz art. 135 *ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości*, do terminu określonego w art. 1 ust. 1 pkt 2 tej ustawy.

**Art. 19 pkt 8 projektu** nowelizuje art. 32 ust. 10 *ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości* przez skreślenie ograniczenia ułamkowego kwoty przysługującego wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej KZN. Zwiększenie

---

<sup>40)</sup> Dz. U. z 2021 r. poz. 1933.

<sup>41)</sup> Dz. U. z 2021 r. poz. 1048.

przedmiotowego wynagrodzenia postulowane przez KZN jest uzasadnione wyższym nakładem pracy członków Rady Nadzorczej KZN w związku z wykonywaniem przez ten organ zwiększonej liczby czynności nadzorczych koniecznych w wyniku działalności KZN.

**Art. 15 pkt 9, 11 i 12 projektu** ustawy przewidują modyfikację trybu sprawozdawczości finansowej KZN. Zgodnie z nowym brzmieniem kwartalne sprawozdania zatwierdzać będzie Rada Nadzorcza KZN, nie zaś, jak dotychczas, minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, stąd konieczność modyfikacji zadań Prezesa i Rady Nadzorczej KZN w tym zakresie. Zmianie ulega również data przekazywania przez KZN sprawozdania finansowego. Zgodnie z *ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości* (Dz. U. z 2021 r. poz. 217, z późn. zm.) organ nadzorujący zatwierdza sprawozdanie finansowe w terminie 6 miesięcy od dnia bilansowego, czyli do 30 czerwca. W związku z powyższym zachodzi konflikt terminów, a organ nadzorujący *de facto* w tym samym dniu musi zatwierdzić otrzymane sprawozdanie finansowe.

**Zmiany w art. 19 pkt 10 projektu** ustawy rozszerzają zakres czynności, które wymagają pisemnej zgody właściwego ministra.

**Zmiana w art. 19 pkt 10 lit. a projektu** oraz związana z nią zmiana w **art. 19 pkt 21 projektu** ustawy wprowadzają możliwość ustanawiania na nieruchomościach wchodzących w skład Zasobu zabezpieczeń hipotecznych na rzecz podmiotów współpracujących z udziałem KZN, o których mowa w art. 7 i art. 7a *ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości*. Proponowane przepisy umożliwiające ustanawianie zabezpieczeń dla zobowiązań osób trzecich przez państwową osobę prawą zostały wprowadzone i funkcjonują od kilku lat w przepisach prawa powszechnie obowiązującego. Należy wskazać, że KZN jest państwową osobą prawną, która gospodaruje nieruchomościami Skarbu Państwa. Zatem, aby utrzymać stosowane standardy prawne i zabezpieczyć zobowiązania podmiotów realizujących inwestycje we współpracy z KZN, proponuje się wprowadzenie do ww. ustawy możliwości ustanawiania zabezpieczeń hipotecznych na nieruchomości Skarbu Państwa, w szczególności na rzecz podmiotów realizujących inwestycje we współpracy z KZN, tj. podmiotów, o których mowa w art. 7 i art. 7a.

**W art. 19 pkt 10 lit. b projektu** ustawy katalog czynności wymagających zgody ministra obejmuje również przekazanie nieruchomości w celu jej zbycia z rozliczeniem w jej cenie ceny lokali lub budynków przekazywanych na własność gminie przez nabywcę nieruchomości, o którym mowa w ustawie z dnia 16 grudnia 2020 r. *o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości*, której wartość przekracza 2 000 000 zł. Każda czynność prawna dotycząca gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu powinna uzyskać akceptację organów spółki lub organu nadzorującego KZN. Biorąc pod uwagę, że właściwy minister uzgadnia projekt uchwały rady gminy, o której mowa w art. 4 ustawy z dnia 16 grudnia 2020 r. *o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości*, wcześniej winna być udzielona zgoda tego ministra na przekazania gminie tej nieruchomości, w przypadku gdy jej wartość przekracza kwotę 2 000 000 zł.

**Art. 19 pkt 10 lit. c projektu** ustawy przewiduje rozszerzenie katalogu czynności wymagających zgody ministra o realizowanie obowiązku dopłat w spółkach z udziałem KZN, jeśli uchwała wspólników o zobowiązaniu do dopłaty zapadła jednogłośnie. Zgodnie z art. 177 § 1 ustawa z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1526, z późn. zm.) (dalej „k.s.h.”) umowa spółki może zobowiązywać wspólników do dopłat w granicach liczbowo oznaczonej wysokości w stosunku do udziału. Dopłaty powinny być nakładane i uiszczane przez wspólników równomiernie w stosunku do ich udziałów (art. 177 § 2 k.s.h.). Wysokość i terminy dopłat są oznaczane w miarę potrzeby uchwałą wspólników. Jeżeli umowa spółki nie stanowi inaczej, do dopłat tych stosuje się przepisy art. 178 § 2 oraz art. 179 k.s.h. (art. 178 § 1 k.s.h.). Zgodnie z art. 178 § 2 k.s.h., jeżeli wspólnik nie uiszczył dopłaty w określonym terminie, obowiązany jest do zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie; spółka może również żądać naprawienia szkody wynikłej ze zwłoki. Biorąc pod uwagę przywołane wyżej regulacje k.s.h., ryzyko związane zobowiązaniem dopłat w utworzonych przez KZN spółkach zostało zminimalizowane w ten sposób, że w jednym przypadku w umowie spółki nie dopuszczono możliwości zobowiązania wspólników do dopłat, w pozostałych zaś przypadkach umowach spółek co prawda dopuszczono taką możliwość, jednak realizacja tego uprawnienia wymaga podjęcia uchwały jednomyślnie, przy czym kworum do podjęcia takiej uchwały waha się od 80% do 100% wspólników reprezentujących kapitał zakładowy. Niemniej w przypadkach niektórych spółek z

udziałem KZN może się pojawić konieczność realizacji wniesienia dopłat, przy czym realizacja tego obowiązku winna być usankcjonowana uzyskaniem pisemnej zgody właściwego ministra.

**W art. 19 pkt 13 projektu** umowy doprecyzowano cel, na jaki może być przeznaczona dotacja podmiotowa i celowa z budżetu państwa. Z uwagi na brak w planach działalności KZN wydatków związanych ze środkami trwałymi, które mogłyby być sfinansowane z dotacji celowej, dotychczasowe ograniczenie w wydatkowaniu dotacji celowej, o której mowa w art. 46 ust. 1 pkt 2 ustawy o KZN, jest niezasadne.

**W art. 19 pkt 14 projektu** ustawy zmianie ulegają źródła finansowania Funduszu Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej KZN. Dotychczas opisane źródła nie są dostateczne i nie zapewniają efektywnej działalności tego funduszu w związku z planowanymi działaniami w procesie tworzenia SIM. Wobec powyższego proponuje się rozszerzenie źródeł finansowania Funduszu Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej KZN o inne przychody z działalności w zakresie gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład Zasobu, którymi są np. dzierżawa nieruchomości, obciążanie nieruchomości służebnościami za wynagrodzeniem, jak również podwyższenie stopnia procentowego przychodów KZN, o których mowa w art. 46 ust. 1 pkt 4 i 8 *ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości*.

Zmiana w art. 19 pkt 15 projektu ma charakter doprecyzowujący i uzupełnia określone w art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. aa przeznaczanie środków KZN na obejmowanie również akcji społecznych inicjatyw mieszkaniowych lub towarzystw budownictwa społecznego, w przypadku gdyby forma organizacyjna tych podmiotów umożliwiała ich emisję.

**W art. 19 pkt 16 lit. a tiret pierwsze projektu** ustawy rozszerza się zakres gospodarowania nieruchomościami wchodzących w skład Zasobu o możliwość przekazywania tych nieruchomości jednostce samorządu terytorialnego w celu zbycia na zasadach ustawy z dnia 16 grudnia 2020 r. *o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości*<sup>42)</sup>. W przepisie uwzględniona została zmiana oznaczenia przedmiotu ww. ustawy na „o zbywaniu nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt”” dokonywana w niniejszym projekcie – art. 21.

---

<sup>42)</sup> Dz. U. z 2021 r. poz. 223.

Zmiana w **art. 19 pkt 16 lit. a tiret drugie projektu** ustawy dotyczy jednoznacznego określenia w art. 51 ust. 1 pkt 4 *ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości* możliwości wnoszenia przez KZN nieruchomości wchodzących w skład Zasobu jako aportu nie tylko do spółek celowych, lecz również do SIM lub TBS. Zmiana ta jest naturalną konsekwencją niedawnej nowelizacji *ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości* (w ramach ustawy z dnia 10 grudnia 2020 r. o *zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa*), która umożliwiła KZN obejmowanie udziałów w zarówno istniejących TBS, jak też nowotworzonych SIM. Objęcie udziałów najczęściej odbywa się właśnie przez wniesienie aportu w postaci nieruchomości, tym samym istnieje konieczność wyraźnego doprecyzowania *ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości* w tym zakresie.

Zmiany w **art. 19 pkt 16 lit. b projektu** ustawy polegają na wyraźnym rozgraniczeniu i doprecyzowaniu trybów występowania o zgodę właściwego ministra na objęcie udziałów w związku z wniesieniem aportu, zarówno w przypadku wnoszenia przez KZN jako aportu nieruchomości wchodzącej w skład Zasobu (tj. w przypadkach przewidzianych w art. 35 pkt 9 i 10 z tytułu wniesienia jako aportu nieruchomości wchodzącej w skład Zasobu, art. 51a ust. 3, art. 53 ust. 2 oraz art. 65 ust. 1 *ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości*), jak też wnoszenia wkładu pieniężnego (ze środków, o których mowa w art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. aa *ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości*), a także katalog dokumentów, jakie dołącza się do wniosku w obu tych przypadkach. Ponadto uzupełniono katalog przypadków, które wymagają konkretnego zakresu wniosku, o zgodę na przekazanie nieruchomości jednostce samorządu terytorialnego w celu wykorzystania jej zgodnie z *ustawą z dnia 16 grudnia 2020 r. o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości*.

W **art. 19 pkt 17 projektu** ustawy doprecyzowano katalog sytuacji, w których nieruchomość wchodząca w skład Zasobu może być zbywana w drodze bezprzetargowej, przez wskazanie w art. 51a ust. 2 pkt 5 *ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości*, że procedura przetargowa nie będzie wymagana, oprócz dotychczasowych przypadków, również w stosunku do nieruchomości wnoszonych jako aport do spółek, o których mowa w art. 7 i art. 7a ww. ustawy, tj. do spółek celowych oraz społecznych inicjatyw mieszkaniowych lub towarzystw budownictwa społecznego. Zmiany te analogicznie do zmian opisanych w art. 19 pkt 16 lit. a projektu wynikają z

nowelizacji ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (w ramach ustawy z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa), która umożliwiła KZN obejmowanie udziałów w zarówno istniejących TBS, jak też nowotworzonych SIM. Objęcie udziałów najczęściej odbywa się właśnie przez wniesienie aportu w postaci nieruchomości.

**Art. 19 pkt 18 projektu** ustawy przez dodanie art. 51b ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości ma na celu wprowadzenie obowiązku uzgodnienia przez Radę Gminy uchwały, o której mowa w art. 4 ustawy z dnia 16 grudnia 2020 r. o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości, określającej zasady zbywania tej nieruchomości, w przypadku gdy jej wartość przekracza 2 000 000 zł, z właściwym ministrem. Przedmiotowa regulacja ma za zadanie zapewnienie sprawowania należytej kontroli ministra nad interesem Skarbu Państwa, w związku z procesem zbywania nieruchomości przekazanych jednostce samorządu terytorialnego z Krajowego Zasobu Nieruchomości.

Natomiast ust. 2 dodawanego art. 51b przesądza, że podlegająca zapłacie pieniężnej różnica między uzyskaną w wyniku przetargu ceną tej nieruchomości a ceną lokali lub budynków, które inwestor zobowiązał się w umowie przekazać na własność tej jednostce samorządu terytorialnego, stanowi przychód KZN ze zbycia tej nieruchomości. Regulacja powyższa również ma na celu należyte zabezpieczenie interesów Skarbu Państwa i uniknięcie sytuacji, w której jednostki samorządu terytorialnego po uprzednim otrzymaniu nieruchomości wchodzącej w skład Zasobu dokonują jej zbycia po cenie wyższej, niż wskazana w umowie kwota, za którą powinno nastąpić rozliczenie w jej cenie lokali przekazywanych na własność jednostce samorządu terytorialnego przez inwestora.

W ust. 3 dodawanego art. 51b wskazuje się termin, po którym KZN występuje do gminy o zwrot przekazanej uprzednio nieruchomości w przypadku niewykonania celu, na który nieruchomość została przekazana.

We wszystkich powyższych ustępach uwzględniona została zmiana oznaczenia przedmiotu ww. ustawy na „o zbywaniu nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt””.

W ust. 4 dodawanego art. 51b określono minimalny zakres umowy o przekazanie nieruchomości jednostce samorządu terytorialnego przez odwołanie do już istniejących

przepisów *ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości* w zakresie nieodpłatnego przekazania nieruchomości jednostce samorządu terytorialnego.

**Art. 19 pkt 19 lit. a projektu** ustawy ma na celu doprecyzowanie i jednoznaczne wskazanie katalogu celów, na które może zostać nieodpłatnie przekazana jednostce samorządu terytorialnego nieruchomość wchodząca w skład Zasobu, przez odniesienie do zadań wymienionych w art. 7 ust. 1 *ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym*, art. 4 ust. 1 ustawy o samorządzie powiatowym oraz art. 14 ust. 1 *ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa*.

**Art. 19 pkt 19 lit. b projektu** ustawy uchyla możliwość nieodpłatnego przekazania nieruchomości wchodzącej w skład Zasobu jednostce samorządu terytorialnego, związkowi samorządu terytorialnego i spółce celowej z wyłącznym udziałem jednostki samorządu terytorialnego. Biorąc pod uwagę, że gmina ma obowiązek wprowadzany w projekcie ustawy przekazania KZN różnicy między ceną nieruchomości uzyskaną przez gminę w wyniku przetargu a ceną lokali lub budynków, które inwestor zobowiązał się w umowie przekazać na własność gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt”, przekazanie gminie przez KZN nieruchomości nie będzie nieodpłatne.

Zmiana w **art. 19 pkt 20 projektu** analogicznie do zmiany w pkt 15 dotyczy doprecyzowania zmienianego przepisu tak, aby oprócz udziałów obejmował również akcje, w przypadku gdy forma organizacyjna podmiotu, w którym uczestniczy KZN, będzie pozwalać na ich emisję.

W związku z uwagą zgłoszoną w ramach uzgodnień międzyresortowych projektu ustawy w **art. 19 pkt 22** proponuje się uchylenie przepisu art. 140 ust. 2 *ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości*, zgodnie z którym w budżecie państwa tworzy się rezerwę celową na sfinansowanie dotacji dla KZN, w tym na bieżącą działalność podmiotu tak, aby działalność KZN mogła być finansowana zarówno ze środków rezerwy celowej, jak i bezpośrednio z części budżetowej właściwego ministra. Propozycja uchylenia przepisu wynika z zawartej w Wystąpieniu Pokontrolnym NIK dotyczącym kontroli P/20/012 *Planowanie i wykorzystanie rezerw budżetu państwa i budżetu środków europejskich* negatywnej oceny dotyczącej nadmiernego stosowania rezerw celowych kosztem planowania wydatków bezpośrednio w częściach budżetowych, w których są ponoszone. W ocenie NIK ogranicza to przejrzystość ustawy budżetowej oraz nie służy poprawie rzetelności planowania i ściślejszemu powiązaniu

planów finansowych z planami rzeczowymi poszczególnych dysponentów środków budżetowych. Uchylenie przepisu, zgodnie z którym rezerwa celowa musi być utworzona, umożliwi elastyczne planowanie wydatków budżetu państwa tak, aby przepisy umożliwiały zaplanowanie w ustawach budżetowych środków na finansowanie zadań zarówno z części dysponenta, jak i z rezerw celowych. Umożliwi to płynną realizację zadań już od początku roku budżetowego.

W **art. 20 projektu** ustawy, w wyniku uwagi zgłoszonej w ramach uzgodnień międzyresortowych, zaproponowano, w stosunku do sposobu finansowania programu BSK, zmianę analogiczną do tej zawartej w art. 15 pkt 19 niniejszego projektu ustawy. Proponowane uchylenie przepisu art. 21 ust. 2 *ustawy z 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw* pozwoli na bardziej elastyczne podejście do finansowania programu – nie nakładając obowiązku utworzenia rezerwy celowej, a jedynie dając taką możliwość.

Ponadto w **art. 20 projektu** ustawy zaproponowano uchylenie ust. 3–7 w art. 21 *ustawy z 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw*, które obecnie normują stabilizację wydatków przewidzianych na realizację programu BSK. W obecnym stanie prawnym mechanizm korygujący finansowania programu BSK zakłada, iż w przypadku gdy łączna kwota finansowego wsparcia wynikająca z zawartych umów, z przewidywanym terminem wypłaty wsparcia z Funduszu Dopłat przypadającym w danym roku, osiągnie równowartość kwoty limitu środków określonego dla tego roku, BGK ogłasza w Biuletynie Informacji Publicznej informację o osiągnięciu kwoty limitu środków przypadających na dany rok i wstrzymuje przyjmowanie wniosków o finansowe wsparcie. Ww. mechanizm finansowania programu BSK nie jest jednak optymalny, pozwala bowiem na zaciąganie przez BGK zobowiązań wobec budżetu państwa na kolejne lata, które nie są jeszcze objęte ustawami budżetowymi (a wyznaczono dla nich limit wydatków w art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz

niektórych innych ustaw – na lata 2021–2025 w wysokości w sumie 5 mld zł), co może mieć destabilizujący wpływ na finanse publiczne.

Ponieważ finansowanie programu BSK będzie się odbywać również ze środków pochodzących z rezerwy celowej budżetu państwa, celowym jest wprowadzenie rozwiązań pozwalających na zamknięcie procedury udzielania finansowego wsparcia w danym roku budżetowym. W art. 13 pkt 10 i 11 projektu ustawy zaproponowano procedurę rozpatrywania i kwalifikowania wniosków o finansowe wsparcie, w której zawarty został jednocześnie mechanizm korygujący reguły wydatkowej, wynikającej z art. 21 ust. 2 ww. ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw. Procedura została omówiona szczegółowo w uzasadnieniu do art. 13 pkt 10 i 11 projektu ustawy.

**Art. 21 projektu** ustawy zawiera propozycje zmian w **ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania**<sup>43)</sup>.

W **art. 21 pkt 1, 2 i 7 projektu** uwzględniono zmianę tytułu ustawy *o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego* – co wymaga zmiany w art. 4 w ust. 1 w pkt 2 w lit. d i e, w art. 6 w ust. 1 w pkt 4 oraz w art. 31 w ust. 3 ww. ustawy.

W **art. 21 pkt 3 projektu** uwzględniono zmianę oznaczenia przedmiotu ww. ustawy na „o zbywaniu nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt”” – co wymaga zmiany w art. 7b w pkt 1 ww. ustawy.

W **art. 21 pkt 4 projektu** uwzględniono zmianę tytułu *ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu* – co wymaga zmiany w art. 13 w ust. 1a ww. ustawy.

W związku z potencjalnym zagrożeniem wystąpienia na rynkach finansowych zjawiska ujemnych stóp procentowych, co ma związek z pandemią koronawirusa SARS-CoV-2, konieczne jest uregulowanie kwestii wysokości spłacanych kwot w ramach zwrotów środków dokonywanych w przypadkach określonych w art. 15 ust. 6 i art. 17 ust. 3 ustawy. Kwestia ta została uwzględniona w propozycjach zawartych w **art. 21 pkt 5 i 6 projektu**.

---

<sup>43)</sup> Dz. U. z 2021 r. poz. 2158.

Zgodnie z art. 15 ust. 6 ww. ustawy, jeżeli w wyniku wznowienia postępowania stwierdzono, że dopłaty przyznano na podstawie fałszywych oświadczeń lub dokumentów albo innego rodzaju świadomego wprowadzenia organu właściwego w błąd przez najemcę, najemca jest obowiązany do zwrotu nienależnie pobranych kwot wraz z odsetkami ustawowymi. Natomiast zgodnie z art. 17 ust. 3 ustawy w przypadku gdy najemca nie poinformował m.in. o uzyskaniu własności mieszkania, zawarciu umowy najmu mieszkania z mieszkaniowego zasobu gminy czy podnajęciu najmowanego mieszkania, w terminie 30 dni od dnia dokonania tej czynności, obowiązany jest do niezwłocznego zwrotu na rachunek gminy środków stanowiących równowartość kwoty otrzymanych dopłat wraz z odsetkami ustawowymi.

Dodanie w art. 15 ust. 6a oraz art. 17 ust. 3a do ww. ustawy ma na celu zabezpieczenie sytuacji, w których z powodu wystąpienia ujemnych stóp procentowych kwota odsetek umownych (określona w art. 359 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – *Kodeks cywilny*) pomniejszy kwotę dokonywanego zwrotu.

**Art. 22 pkt 1 i 2 projektu** ustawy uwzględnia zmianę tytułu *ustawy o finansowym wsparciu w ustawie z dnia 23 października 2018 r. o Rządowym Funduszu Rozwoju Dróg*<sup>44)</sup> – co wymaga zmiany w art. 24 w ust. 1 w pkt 7 oraz w części wspólnej art. 26 ust. 1 tej ustawy.

W **art. 23 projektu** ustawy uwzględniono zmianę tytułu *ustawy o finansowym wsparciu w ustawie z dnia 16 maja 2019 r. o Funduszu rozwoju przewozów autobusowych o charakterze użyteczności publicznej*<sup>45)</sup> – co wymagało zmiany w art. 25 w ust. 1 w pkt 8 tej ustawy.

W **art. 24 projektu** ustawy uwzględniono zmianę tytułu *ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego w ustawie z dnia z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych*<sup>46)</sup> – co wymagało zmiany w art. 15y tej ustawy.

W **art. 25 projektu** ustawy zaproponowano zmiany w **ustawie z dnia 16 grudnia 2020 r. o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z**

---

<sup>44)</sup> Dz. U. z 2021 r. poz. 505 i 655.

<sup>45)</sup> Dz. U. z 2021 r. poz. 717, z późn. zm.

<sup>46)</sup> Dz. U. z 2021 r. poz. 2095, z późn. zm.

**gminnego zasobu nieruchomości.** Modyfikacje objęte przepisami zmienianymi w omawianym artykule rozszerzają katalog podmiotów uprawnionych do zbywania nieruchomości na zasadach ww. ustawy z rozliczeniem „lokal za grunt” o powiaty. Polegają one na włączeniu tych jednostek samorządu terytorialnego w przestrzeń definicyjną zmienianej ustawy oraz w ramy procedury zbywania nieruchomości ze wspomnianym rozliczeniem bez modyfikacji obowiązujących ram tej procedury.

Konsekwencją zmian proponowanych w ustawie „lokal za grunt” jest konieczność dostosowania do nich innych aktów prawnych, tj. ustawy o finansowym wsparciu i ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania, w celu zachowania spójności systemu prawa oraz zapewnienia powiatom pełnego zestawu narzędzi związanych z wykorzystaniem modelu „lokal za grunt”, w tym dopuszczenia możliwości ubiegania się o dopłatę do czynszu przez najemców mieszkań otrzymanych przez powiat w rozliczeniu i wniesionych do wskazanych ustawowo spółek. Zmiany te zostały zawarte w art. 7 pkt 6 lit. a i pkt 13 lit. b tiret 2 oraz w art. 17 pkt 1 ustawy zmieniającej.

**W art. 25 pkt 11 projektu** ustawy zaproponowano uchylenie art. 20 w *ustawie z dnia 16 grudnia 2020 r. o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości*<sup>47)</sup>. Uchylany artykuł określa łączne wydatki Funduszu Dopłat, jakie w latach 2021–2023 mogą być przeznaczone na sfinansowanie wypłat finansowego wsparcia przedsięwzięć polegających na remoncie budynków przekazywanych przez gminy do SIM/TBS oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych. Przepis ma na celu zabezpieczenie udzielania finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat na cele o podstawowym znaczeniu z punktu widzenia polityki mieszkaniowej państwa, tj. na wsparcie przedsięwzięć związanych bezpośrednio z budową mieszkań.

Projektodawca zaproponował uchylenie przepisu, określając jednocześnie – w projektowanym art. 8b ust. 2 *ustawy o finansowym wsparciu* – mechanizm zabezpieczenia środków Funduszu Dopłat przed przeznaczaniem zbyt dużej ich części na inwestycje kosztem pozostałych przedsięwzięć (środki będą mogły być w poszczególnych latach realizacji programu BSK przeznaczane na poszczególne rodzaje przedsięwzięć). Stąd przepis art. 20 ww. ustawy stanie się bezprzedmiotowy.

---

<sup>47)</sup> Dz. U. z 2021 r. poz. 223.

### III. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE, DOSTOSOWUJĄCE I KOŃCOWE

Art. 1 projektowanej ustawy uchyla art. 9 ust. 2a *ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym*, który w obecnym brzmieniu pozwala gminom oraz innym gminnym osobom prawnym zarządzać nieruchomościami nienależącymi do gminnego zasobu nieruchomości w formach określonych w przepisach *ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej*. Regulacja zawarta w **art. 26 projektu** ustawy ma na celu, aby umowy zawarte przed dniem wejścia w życie projektowanej ustawy przez gminy oraz inne gminne osoby prawne, na podstawie których zarządzają one nieruchomością mieszkalną nienależącą do gminnego zasobu nieruchomości, zachowały ważność na okres, na jaki zostały zawarte – ze względu na istniejące w tym zakresie w dniu wejścia w życie zmiany zobowiązania gminy.

Zmiana w **art. 27 projektu** ustawy dotyczy kredytów udzielanych na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane ze środków byłego Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (dalej: KFM) (zasilanego ze środków budżetu państwa) oraz kredytów na realizację komunalnej infrastruktury towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu ze środków byłego KFM (dla gmin), które zostały udzielone na podstawie obowiązujących na dzień zawierania poszczególnych umów kredytu przepisów *ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego* oraz wydanego na jej podstawie (właściwego na dzień zawierania danej umowy) *rozporządzenia w sprawie warunków i trybu udzielania przedmiotowych kredytów*<sup>48)</sup>. Obecnie w obsłudze pozostaje 1.807 kredytów udzielonych ze środków byłego KFM na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane i 11 kredytów dla gmin na infrastrukturę techniczną. Kredyty były udzielane w latach 1996–2016 w ramach działalności KFM (do momentu jego zlikwidowania z dniem 31 maja

---

<sup>48)</sup> Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 4 lipca 2000 r. w sprawie warunków i trybu udzielania kredytów i pożyczek ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz niektórych wymagań dotyczących lokali i budynków finansowanych przy udziale tych środków (Dz. U. poz. 719); rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 4 września 2001 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków i trybu udzielania kredytów i pożyczek ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz niektórych wymagań dotyczących lokali i budynków finansowanych przy udziale tych środków (Dz. U. poz. 1234); rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 6 kwietnia 2004 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków i trybu udzielania kredytów i pożyczek ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz niektórych wymagań dotyczących lokali i budynków finansowanych przy udziale tych środków (Dz. U. poz. 803); rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 7 listopada 2007 r. w sprawie warunków i trybu udzielania kredytów i pożyczek ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz niektórych wymagań dotyczących lokali i budynków finansowanych przy udziale tych środków (Dz. U. poz. 1556).

2009 r.) lub wykonywania przez BGK jego zobowiązań (zgodnie z art. 17 ust. 4–6 *ustawy z dnia 2 kwietnia 2009 r. o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw*<sup>49)</sup>).

Przepisy *ustawy i rozporządzeń* określały zasady oprocentowania i spłaty kredytów, w tym sposób ustalania stopy oprocentowania, z odpowiednim odwołaniem w każdym z aktów do stopy redyskonta weksli w Narodowym Banku Polskim.

Z uwagi na aktualne uwarunkowania ekonomiczne, m.in. ze względu na epidemię koronawirusa SARS-CoV-2 i jej wpływ na globalną gospodarkę, w przypadku kredytów udzielonych ze środków byłego KFM istnieje potencjalne ryzyko wystąpienia ujemnego oprocentowania kredytu wynikającego z ujemnej stopy procentowej stanowiącej element ustalania tego oprocentowania. Stosowanie ujemnego oprocentowania pozostaje w sprzeczności z założeniem, jakim było zapewnienie kredytobiorcy korzystnych, adekwatnych do celu programu, warunków spłaty kredytu, przy założeniu, że jego oprocentowanie jest dodatnie. Przyjęcie odmiennego stanowiska prowadziłoby do zachwiania konstrukcji umowy kredytu w zakresie wzajemnych zobowiązań przyjętych w ustawie (zakładając, że to BKG zobligowany byłby do zapłaty odsetek na rzecz kredytobiorcy, względnie zachodziłaby konieczność obniżenia pozostającego do spłaty kapitału).

Tym samym zasadnym rozwiązaniem jest wprowadzenie przepisu, zgodnie z którym wysokość oprocentowania kredytów udzielonych na realizację przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych albo na realizację infrastruktury technicznej w przypadku wniosków złożonych w BGK do dnia 30 września 2009 r. na podstawie przepisów *ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego*, będzie równa 0,00% w skali roku.

Natomiast zgodnie z **art. 28 projektu** ustawy zakłada się, że do spłaty kredytów udzielonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy na podstawie przepisów *ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego* w obecnym kształcie w ramach finansowania zwrotnego (czyli w ramach aktualnego programu wsparcia społecznego budownictwa czynszowego), będą stosowane przepisy ustawy zmienianej w art. 4 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą. Dzięki temu rozwiązaniu

---

<sup>49)</sup> Dz. U. poz. 545 oraz z 2015 r. poz. 1169.

reguła ograniczająca oprocentowanie preferencyjnego kredytu, tak aby przy wystąpieniu ujemnych stóp procentowych wynosiło ono 0% (zawarta w art. 4 pkt projektu ustawy), będzie miała zastosowanie również do spłaty kredytów udzielonych przed dniem jej obowiązywania.

Jako uzupełnienie do uzasadnienia do powyższych **art. 27** i **art. 28 projektu** należy podkreślić, że zaproponowane ograniczenie oddziałujące na oprocentowanie preferencyjnych kredytów udzielonych przez BGK na realizację społecznego budownictwa czynszowego jest rozwiązaniem zaprojektowanym tak, aby nie naruszać wzajemnych zobowiązań między kredytodawcą, czyli BGK, a budżetem państwa, który w sytuacji wystąpienia ujemnych stóp procentowych zobligowany byłby do ponoszenia dodatkowych wydatków na rzecz BGK z tytułu zwrotu nadpłacanych na rzecz kredytobiorcy odsetek. Ponadto proponowane rozwiązanie dotyczy wyłącznie sytuacji wystąpienia ujemnego oprocentowania kredytu wynikającego z ujemnej stopy procentowej. Mając na uwadze, że do chwili obecnej ujemne stopy procentowe nie wystąpiły, projektowane rozwiązanie odnoszące się zarówno do kredytów starego portfela KFM i kredytów udzielonych w ramach obecnie funkcjonującego programu SBC w żaden sposób nie odbija się negatywnie na sytuacji finansowej kredytobiorców.

Przy czym należy uznać, że stosowanie ujemnego oprocentowania pozostaje w sprzeczności z założeniem, jakim było zapewnienie kredytobiorcy korzystnych, adekwatnych do celu programu, warunków spłaty kredytu, przy założeniu, że jego oprocentowanie jest dodatnie. Przyjęcie odmiennego stanowiska prowadziłoby do zachwiania konstrukcji umowy kredytu.

**Art. 29 projektu** ustawy zakłada, że do wsparcia udzielonego ze środków RFRM przed wejściem w życie niniejszej ustawy, na podstawie przepisów *ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego* stosować się będzie przepisy w nowym brzmieniu. Takie rozwiązanie ma na celu przede wszystkim umożliwienie BGK kontrolowanie łącznej wysokości rekompensaty z tytułu świadczenia usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym w przypadku łączenia wsparcia z RFRM ze wsparciem udzielanym w ramach programu SBC lub BSK – w stosunku do już udzielonego wsparcia z RFRM. Takie rozwiązanie jest korzystne dla gmin, beneficjentów wsparcia z RFRM, gdyż pozwala na zachowanie zgodności udzielonej pomocy publicznej z przepisami UE, również w przypadku późniejszego niż środki z RFRM zasilenia danego przedsięwzięcia

mieszkaniowego środkami w ramach programu SBC lub BSK, szczególnie że w przypadku programu SBC środki preferencyjnego kredytu uzyskuje bezpośrednio SIM, a nie gmina, i w tej sytuacji gmina nie byłaby w stanie kontrolować wszystkich źródeł udzielanej spółce pomocy publicznej – co w efekcie mogłoby być później powodem wystąpienia obowiązku zwrotu części wsparcia wykraczającej poza dopuszczalną w przepisach UE kwotę pomocy.

**Art. 30 projektu** ustawy zakłada, że jeżeli do dnia wejścia w życie projektowanej ustawy gmina nie zawarła z SIM umowy określającej rodzaj, okres realizacji i planowany termin rozpoczęcia realizacji usługi publicznej, gmina zawiera ją w terminie roku od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy. W przypadku natomiast umów powierzenia realizacji usługi publicznej zawartych przed wejściem w życie niniejszej nowelizacji, gmina wraz z SIM będą miały obowiązek dostosować ww. umowę, w zakresie obowiązku określenia w umowie terminu, o którym mowa w nowoprojektowanym art. 33p ust. 1a pkt 1 albo pkt 2 *ustawy*, w terminie roku od dnia wejścia w życie nowelizacji ustawy.

**Art. 31 projektu** ustawy zakłada, że w terminie 18 miesięcy od dnia wejścia w życie projektowanej ustawy SIM dostosują umowy albo statuty spółki w zakresie określenia trybu i sposobu umarzania udziałów objętych z wykorzystaniem wsparcia, w przypadku niezrealizowania przez SIM usługi publicznej. Kwestia ta była przedmiotem uwag środowiska SIM/TBS i uwzględnia zgłoszone postulaty.

W związku ze zmianami wprowadzonymi w art. 19 pkt 1 i 4 projektu ustawy, dotyczącymi art. 4 ust. 4a i art. 7b ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *o Krajowym Zasobie Nieruchomości*, w **art. 32 projektu** jednoznacznie wskazano, że udziały Krajowego Zasobu Nieruchomości w społecznych inicjatywach mieszkaniowych i towarzystwach budownictwa społecznego objęte do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy za wkład pieniężny lub wartości niematerialne, które dotychczas były udziałami KZN jako państwowej osoby prawnej, w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy stają się udziałami Skarbu Państwa.

W konsekwencji zmiany wprowadzanej w art. 15 pkt 3 lit. b projektu ustawy, w **art. 33 projektu** ustawy zaproponowano, że społeczne inicjatywy mieszkaniowe i towarzystwa budownictwa społecznego, których udziałowcem jest Skarb Państwa, a do objęcia tych udziałów lub akcji doszło zgodnie z art. 7a ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *o Krajowym Zasobie Nieruchomości*, w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie

przepisów niniejszej ustawy będą zobowiązane do dostosowania liczby oraz wskazania członków rad nadzorczych reprezentujących udziały Skarbu Państwa, z których prawa wykonuje KZN, natomiast koszty notarialne powyższych czynności zostaną sfinansowane z dotacji celowej KZN.

W przepisach przejściowych zawartych w **art. 34 i art. 35 projektu** ustawy doprecyzowano kwestie związane z kwalifikacją wniosków o finansowe wsparcie udzielane na podstawie *ustawy o finansowym wsparciu*. Do wniosków o finansowe wsparcie złożonych w trybie określonym w przepisach wydanych na podstawie art. 19 *ustawy o finansowym wsparciu* przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy i nierozpatrzonych przed tym dniem, będą stosowane przepisy *ustawy o finansowym wsparciu* w nowym brzmieniu (art. 34 ust. 1 projektu). Jednocześnie zaproponowano przepis dostosowujący, zgodnie z którym do przedsięwzięć realizowanych na podstawie *ustawy o finansowym wsparciu*, nierozliczonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosowane będą przepisy tej ustawy w nowym brzmieniu (art. 34 ust. 2 projektu). Przepis pozwoli w przypadku takich przedsięwzięć na złożenie przez beneficjenta wsparcia wniosku o aktualizację kwoty finansowego wsparcia na podstawie projektowanego art. 13 ust. 7 *ustawy o finansowym wsparciu* – jeśli rzeczywiste koszty przedsięwzięcia są wyższe. Ponadto w art. 34 ust. 3 projektu zaproponowano przepis przejściowy, zgodnie z którym do wniosków o finansowe wsparcie na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia infrastrukturalnego, o którym mowa w art. 5c *ustawy o finansowym wsparciu*, złożonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, nie będą stosowane przepisy art. 13 ust. 7 *ustawy o finansowym wsparciu* w nowym brzmieniu.

Natomiast kwota finansowego wsparcia, wynikająca z umów zawartych między BGK a beneficjentami wsparcia przed dniem wejścia w życie projektowanej ustawy z terminem wypłaty wsparcia określonym na kolejne lata, pomniejszy ogłaszaną przez BGK na dany rok łączną kwotę środków z budżetu państwa oraz wolnych środków pozostających w Funduszu Dopłat, określonych na dany rok z przeznaczeniem na sfinansowanie wypłat finansowego wsparcia (art. 35 ust. 1 projektu). Adekwatna zasada będzie stosowana w przypadku wniosków o finansowe wsparcie zakwalifikowanych do finansowego wsparcia przed dniem wejścia w życie ustawy. Kwota wynikająca z zakwalifikowanych wniosków o finansowe wsparcie będzie pomniejszała łączną kwotę środków budżetu państwa oraz wolnych środków pozostających w Funduszu Dopłat, określonych na dany

rok z przeznaczeniem na sfinansowanie wypłat finansowego wsparcia (art. 35 ust. 2 projektu). Regulacja zagwarantuje wypłatę finansowego wsparcia dla umów już podpisanych lub wniosków zakwalifikowanych, a tym samym jasno określi sposób działania w przypadku ogłaszania przez BGK komunikatu o łącznej wysokości środków przeznaczonych w danym roku na realizację programu BSK. Przepisem przejściowym objęto także obowiązek BGK polegający na ogłoszeniu komunikatu o łącznej wysokości środków, do której udzielane jest finansowe wsparcie w 2022 r. Termin na ogłoszenie komunikatu w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej BGK będzie wynosił 30 dni od dnia wejścia w życie ustawy (art. 36 projektu).

Mając na względzie zmiany wprowadzane do art. 7c ustawy o *finansowym wsparciu* przez dodanie ust. 2–6 (art. 13 pkt 9 projektu), w ramach których wprowadza się limity wysokości czynszu w zasobach utworzonych bądź zmodernizowanych przy udziale środków publicznych, w **art. 37 projektu** proponuje się przepis przejściowy mówiący o niestosowaniu tych regulacji w stosunku do wynajmu i podnajmu przez gminę lokali mieszkalnych utworzonych lub zmodernizowanych w ramach przedsięwzięć rozpoczętych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy. Przepisy przejściowe w tym zakresie były także przedmiotem uwag zgłaszanych w ramach konsultacji przez partnerów publicznych. Przyjęto stanowisko, aby dla danej inwestycji obowiązywał stan prawny obowiązujący w dniu rozpoczęcia przedsięwzięcia. Pozostawienie przepisów w ustawie w zakresie stawki czynszu w dotychczasowym brzmieniu podyktowane jest kalkulacją opłacalności modeli realizacji inwestycji, która dokonywana jest w momencie planowania i podejmowania decyzji o rozpoczęciu przedsięwzięcia.

W **art. 38 projektu** zaproponowano również, aby umowy najmu zawarte przez inwestora (SIM, spółka gminna) z gminą/związkiem międzygminnym w ramach przedsięwzięć finansowanych z art. 5a ustawy o *finansowym wsparciu* przed dniem wejścia w życie ustawy zostały dostosowane do nowych przepisów. Regulacja ma za zadanie zagwarantowanie, że udzielone środki publiczne (po reformie mieszkaniowej z grudnia 2020 r. na znacznie podwyższonym poziomie) będą miały odzwierciedlenie w rozliczeniach między inwestorem a gminą/związkiem międzygminnym. Zgodnie bowiem z aktualnymi regulacjami gminy/związki międzygminne mają możliwość uzyskania wsparcia z Funduszu Dopłat na udział w inwestycji SIM albo spółki gminnej w wysokości do 80% kosztów przedsięwzięcia, w ramach którego powstaną lokale mieszkalne, które gmina będzie wynajmować od inwestora, a następnie podnajmować

osobom spełniającym warunki uzyskania lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu gminy. Wysokość przekazywanego przez gminę (ze środków FD) wsparcia inwestorowi powinna zagwarantować preferencyjność w opłatach ponoszonych w kolejnych latach przez gminę na rzecz inwestora.

W związku z modyfikacją upoważnienia ustawowego do wydania aktu wykonawczego zawartego w art. 19 ustawy o finansowym wsparciu, konieczne będzie wydanie nowego rozporządzenia. W **art. 39 projektu** ustawy zaproponowano zatem przepis, który ureguluje kwestie zachowania w mocy dotychczasowych przepisów wykonawczych<sup>50)</sup> do dnia wejścia w życie przepisów wykonawczych wydanych na podstawie projektowanego upoważnienia, jednak nie dłużej niż do dnia 30 września 2022 r. Przyjęty termin powinien być wystarczający do wydania nowych przepisów wykonawczych.

Zgodnie z zamierzeniem projektodawcy wyrażonym w **art. 40 projektu** ustawy, ustawa o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych ma wejść w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia. Wyjątek stanowią mają przepisy:

- art. 1 i art. 26, które wejdą w życie po upływie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia,
- art. 13 pkt 11 i 15, art. 20, art. 25 pkt 11, art. 35 oraz art. 36, które wejdą w życie z dniem 1 lipca 2022 r.

Przedkładany projekt ustawy jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.

Projekt nie podlega przedstawieniu właściwym organom i instytucjom Unii Europejskiej, w tym Europejskiemu Bankowi Centralnemu, w celu uzyskania opinii, dokonania powiadomienia, konsultacji albo uzgodnienia, o którym mowa w § 27 ust. 4 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – *Regulamin pracy Rady Ministrów* (M.P. z 2022 r. poz. 348).

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa<sup>51)</sup> oraz § 52 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – *Regulamin pracy Rady Ministrów* projekt ustawy został zamieszczony w

---

<sup>50)</sup> Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie finansowego wsparcia na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni, tymczasowych pomieszczeń, komunalnej infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej .

<sup>51)</sup> Dz. U. z 2017 r. poz. 248.

Biuletynie Informacji Publicznej Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji w serwisie „Rządowy Proces Legislacyjny”. Żaden podmiot nie zgłosił zainteresowania pracami nad ww. projektem w świetle przedmiotowej ustawy.

Projekt ustawy nie zawiera przepisów technicznych i w związku z tym nie podlega procedurze notyfikacji w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. poz. 2039 oraz z 2004 r. poz. 597).

Projekt ustawy może mieć wpływ na działalność mikroprzedsiębiorców, jak również sektor małych i średnich przedsiębiorców. W związku z zaprojektowanymi przepisami ustawy o finansowym wsparciu, umożliwiającymi aktualizację kwoty finansowego wsparcia, przewiduje się wpływ wprowadzanych regulacji na konkurencyjność podmiotów zaangażowanych w rozwój budownictwa czynszowego przez zmniejszenie wydatków partnerów prywatnych, które zdecydują się na współpracę z gminą albo związkiem międzygminnym. Kwota finansowego wsparcia (maksymalnie 35% kosztów przedsięwzięcia), którą samorzady będą przeznaczać na wkład w inwestycję mieszkaniową partnerów prywatnych, pomniejszy będzie ich wydatki związane z inwestycją mieszkaniową. Szczegóły wpływu na działalność mikroprzedsiębiorców oraz sektor małych i średnich przedsiębiorców został uwzględniony w Ocenie Skutków Regulacji projektu ustawy.

<p><b>Nazwa projektu</b> Projekt ustawy o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych</p> <p><b>Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące</b> Ministerstwo Rozwoju i Technologii</p> <p><b>Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu</b> Piotr Uściński – Sekretarz Stanu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii</p> <p><b>Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu</b> Joanna Matusiak, główny specjalista w Wydziale Mieszkalnictwa Społecznego w Departamencie Mieszkalnictwa, tel. 22 630 13 05, e-mail: joanna.matusiak@mrit.gov.pl Wiktoria Machnik, naczelnik Wydziału Mieszkalnictwa Społecznego w Departamencie Mieszkalnictwa, tel. 22 630 13 16, e-mail: wiktoria.machnik@mrit.gov.pl</p>	<p><b>Data sporządzenia</b> 15.03.2022 r.</p> <p><b>Źródło</b> Efekt przeglądu</p> <p><b>Nr w Wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów</b> UD231</p>
---	---

## OCENA SKUTKÓW REGULACJI

### 1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Projekt ustawy ma na celu udroźnienie mechanizmu finansowania programu budownictwa socjalnego i komunalnego (dalej: program BSK), obejmującego bezzwrotne finansowe wsparcie z budżetu państwa udzielane głównie jednostkom samorządu terytorialnego i organizacjom pożytku publicznego na rozwój budownictwa zaspokajającego potrzeby mieszkaniowe osób o niższych dochodach (przede wszystkim budownictwa gminnego).

Program BSK był przedmiotem istotnych zmian legislacyjnych w 2020 r. dokonanych ustawą z dnia 10 grudnia 2020 r. *o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa* (Dz. U. z 2021 r. poz. 11) oraz ustawą 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) – tzw. społeczny pakiet mieszkaniowy. Nowe rozwiązania w znacznym stopniu uatrakcyjniły warunki finansowego wsparcia kierowanego na realizację budownictwa komunalnego i społecznego, tak aby przeciwdziałać możliwym skutkom epidemii COVID-19 w Polsce, w średnim i długim okresie. Kwota wsparcia wynikająca z wniosków złożonych przez beneficjentów programu BSK w 2021 r. (wg stanu na koniec listopada) przekroczyła już 1,46 mld zł.

Obecny mechanizm finansowania programu zakłada udzielanie finansowego wsparcia do wysokości limitów wydatków określonych w ustawie z dnia 22 marca 2018 r. *o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw* (Dz. U. poz. 756, z późn. zm.). Limity wydatków zostały ustalone do 2025 r. i począwszy od 2021 r. wynoszą po 1 mld zł rocznie. W przypadku gdy łączna kwota finansowego wsparcia, wynikająca z zawartych umów, z przewidywanym terminem wypłaty wsparcia z Funduszu Dopłat przypadającym w danym roku, osiągnie równowartość kwoty limitu środków określonego dla tego roku, Bank Gospodarstwa Krajowego (dalej: BGK) ogłasza w Biuletynie Informacji Publicznej informację o osiągnięciu kwoty limitu środków przypadających na dany rok i wstrzymuje przyjmowanie wniosków o finansowe wsparcie.

Ww. mechanizm finansowania programu nie jest jednak optymalny, pozwala bowiem na zaciąganie przez BGK zobowiązań wobec budżetu państwa na kolejne lata, które nie są jeszcze objęte ustawami budżetowymi, co może mieć destabilizujący wpływ na finanse publiczne. Ponieważ finansowanie programu BSK będzie odbywać się również ze środków pochodzących z rezerwy celowej budżetu państwa, celowym jest wprowadzenie rozwiązań pozwalających na zamknięcie procedury udzielania wsparcia w danym roku budżetowym.

W związku z uwagą zgłoszoną w ramach uzgodnień międzyresortowych projektu, proponuje się uchylenie art. 21 ust. 2 ustawy z 22 marca 2018 r. *o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw*, co pozwoli na bardziej elastyczne podejście do finansowania programu – nie nakładając obowiązku utworzenia rezerwy celowej. Propozycja uchylenia przepisu wynika z zawartej w Wystąpieniu Pokontrolnym NIK dotyczącym kontroli P/20/012 *Planowanie i wykorzystanie rezerw budżetu państwa i budżetu środków europejskich* negatywnej oceny dotyczącej nadmiernego stosowania rezerw celowych kosztem planowania wydatków bezpośrednio w częściach budżetowych, w których są ponoszone. Zgodnie z przedstawionymi wyjaśnieniami uchylenie przepisu nakładającego obowiązek tworzenia rezerwy celowej

umożliwi elastyczne planowanie wydatków budżetu państwa, tak aby planowanie w ustawach budżetowych środków na finansowanie zadań programu BSK mogło odbywać się zarówno w części dysponenta, jak i rezerwach celowych. Umożliwi to płynną realizację zadań już od początku roku budżetowego.

Mając na uwadze zgłaszane przez beneficjentów programu BSK uwagi oraz wnioski płynące z wdrożenia zmian wynikających ze społecznego pakietu mieszkaniowego, w ocenie projektodawcy, w przypadku wprowadzonego finansowego wsparcia dla gmin na udział w przedsięwzięciu społecznej inicjatywy mieszkaniowej, w ramach którego dokonywany jest remont lub przebudowa budynku mieszkalnego niezamieszkanego (tzw. pustostanu), należy umożliwić udział w programie również tym inwestorom (SIM), których właścicielem nie jest wyłącznie gmina. W obecnym stanie prawnym podmiotami uprawnionymi do otrzymania finansowego wsparcia na ten rodzaj przedsięwzięcia są SIM, w których gmina posiada 100% udziałów lub akcji. W takim stanie rzeczy przepis stanowi barierę do otrzymania finansowego wsparcia przez SIM, w których oprócz gminy niewielkie udziały posiadają inne podmioty, np. spółdzielnie mieszkaniowe współpracujące z jednostkami samorządu terytorialnego.

Ponadto, uwzględniając fakt znacznego podniesienia w ramach społecznego pakietu mieszkaniowego finansowego wsparcia udzielanego gminom na tworzenie i modernizację mieszkaniowego zasobu gminy oraz społecznych mieszkań na wynajem ze środków Funduszu Dopłat (nawet do 80–90% kosztów przedsięwzięcia), w ocenie projektodawcy uregulowania wymaga kwestia czynszów opłacanych przez najemców finansowanych lokali mieszkalnych – w celu zagwarantowania społecznego charakteru tworzonego zasobu mieszkaniowego na wynajem.

Wobec zgłaszanego przez beneficjentów wsparcia oraz obserwowanego m.in. na rynku materiałów i robót budowlanych wzrostu cen, który ma bezpośrednie przełożenie również na koszty realizacji przedsięwzięć w ramach programu BSK, konieczne jest wprowadzenie mechanizmu, który pozwoli na aktualizację udzielonego wsparcia. Wnioski składane przez beneficjentów wsparcia opracowywane są zazwyczaj na podstawie kosztorysów inwestorskich, które jedynie w ograniczonym zakresie są w stanie uwzględnić takie czynniki jak wzrost cen materiałów i robót budowlanych. Tym samym brak możliwości aktualizowania udzielonego wsparcia stanowi zagrożenie dla realizacji programu, gdyż szczególnie mniejsze gminy, ze względu na ograniczone zasoby finansowe, mogą wycofywać się z zawartych umów o wsparcie i tym samym rezygnować z istotnych społecznie inwestycji mieszkaniowych.

W projekcie znalazły się także rozwiązania, które mają ułatwić realizację części przedsięwzięć mieszkaniowych także powiatom. Zmiany stanowią odpowiedź na postulaty zgłaszane przez powiaty resortowi rozwoju i technologii w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 16 grudnia 2020 r. *o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości*, które umożliwią powiatom zbywanie nieruchomości na zasadach ww. ustawy z rozliczeniem „lokal za grunt”. Dotychczas taką możliwość miały jedynie gminy. Konsekwencją zmian proponowanych w ww. ustawie są również zmiany zaproponowane do ustawy o finansowym wsparciu, tj. umożliwienie powiatom ubiegania się o finansowe wsparcie z Funduszu Dopłat na realizację przedsięwzięć infrastrukturalnych, obejmujących tworzenie niezbędnej infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej.

W zakresie nowego Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa (dalej: RFRM) brak jest regulacji, które określałyby tryb postępowania ze środkami pochodzącymi z ww. Funduszu w przypadku niezrealizowania przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową (dalej: SIM) usługi publicznej, do której zobowiązała się w umowie z gminą.

Ze środków RFRM jest finansowane objęcie przez gminę udziałów w tworzonej lub istniejącej SIM. Objęcie udziałów z wykorzystaniem finansowego wsparcia stanowi rekompensatę z tytułu świadczenia usługi publicznej w rozumieniu przepisów Unii Europejskiej dotyczących pomocy publicznej z tytułu świadczenia usług w ogólnym interesie gospodarczym. Mając na uwadze czasowy charakter RFRM, tj. do wyczerpania jego środków, konieczne jest również wskazanie trybu postępowania z tymi środkami po jego zamknięciu.

Ponadto w związku z potencjalnym zagrożeniem wystąpienia na rynkach finansowych zjawiska ujemnych stóp procentowych, co ma związek z epidemią koronawirusa SARS-CoV-2, konieczne jest dostosowanie przepisów regulujących realizację poszczególnych instrumentów mieszkaniowych, w celu zapewnienia ich płynnej realizacji.

1. Na podstawie ustawy z dnia 26 października 1995 r. *o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego* ze środków własnych BGK są udzielane preferencyjne kredyty dla inwestorów społecznego budownictwa czynszowego na budowę mieszkań na wynajem o limitowanym czynszu (tzw. program społecznego budownictwa czynszowego, dalej: program SBC). Oprocentowanie kredytów udzielanych w ramach programu SBC jest równe stopie WIBOR 3M. BGK, udzielający preferencyjnych kredytów, otrzymuje do oprocentowania kredytu dopłatę ze środków budżetu państwa, przez Fundusz Dopłat, w wysokości 1,3 pkt procentowego powyżej stopy WIBOR 3M. Przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. *o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego* wymagają korekty, tak aby w sytuacji wystąpienia ujemnych stóp procentowych program SBC mógł być kontynuowany.
2. Na podstawie ustawy z dnia 5 grudnia 2002 r. *o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej* (Dz. U. z 2022 r. poz. 101) kredytobiorca spłaca kredyt o stałej stopie określonej zgodnie z ustawą (6,5%). W przypadku gdy stopa referencyjna określona jako WIBOR 3M powiększona o maksymalnie 1,5 punktu procentowego jest wyższa od oprocentowania kredytu, wówczas kredytobiorcy jest

wypłacana dopłata, a w przypadku gdy stopa referencyjna jest niższa – wtedy różnica między spłatą części odsetkowej przez kredytobiorcę a wysokością stopy referencyjnej (nadwyżka) jest wpłacana do Funduszu Dopłat. Proponuje się zmianę polegającą na określeniu minimalnego poziomu wartości referencyjnej jako 0%. Dzięki tej zmianie w przypadku wystąpienia ujemnych stóp procentowych rozliczeniu z Funduszem Dopłat będzie podlegać kwota w maksymalnej wysokości odsetek spłaconych przez kredytobiorcę. W przypadku braku regulacji pojawi się konieczność przekazania do Funduszu Dopłat kwoty wyższej niż część odsetkowa zapłacona przez kredytobiorcę.

3. W ramach programu „Rodzina na swoim” realizowanego na podstawie ustawy z dnia 8 września 2006 r. *o finansowym wsparciu rodzin i innych osób w nabywaniu własnego mieszkania* (Dz. U. z 2021 r. poz. 403) do 2013 r. udzielano kredytów preferencyjnych z dopłatą do odsetek wypłacaną w ciągu 8 lat od pierwszej spłaty raty kapitałowo-odsetkowej. Proponuje się doprecyzowanie, że dopłata do preferencyjnego kredytu będzie stosowana wyłącznie w przypadku, gdy zostaną naliczone należne odsetki. Pozwoli to na uniknięcie stosowania dopłat w przypadku braku naliczania części odsetkowej i tym samym obciążania budżetu państwa.
4. W zakresie programów „Mieszkanie dla Młodych” realizowanego na podstawie ustawy z dnia 27 września 2013 r. *o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi* (Dz. U. z 2019 r. poz. 1116) oraz programu „Mieszkanie na Start” realizowanego na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. *o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania* (Dz. U. z 2021 r. poz. 2158), konieczne jest uregulowanie kwestii wysokości spłacanych kwot w ramach zwrotów środków dokonywanych w przypadkach określonych w przepisach tych ustaw. Konieczne jest zabezpieczenie sytuacji, w których z powodu wystąpienia ujemnych stóp procentowych kwota odsetek umownych (określona zgodnie z art. 359 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – *Kodeks cywilny*) pomniejszy kwotę dokonywanego zwrotu.

Konieczne jest dostosowanie przepisów regulujących stan środków Funduszu Dopłat do obowiązujących przepisów. Fundusz Dopłat został utworzony na podstawie ustawy z dnia 5 grudnia 2002 r. *o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej* i zgodnie z nią (art. 6 ustawy) po spłacie ostatniego kredytu o stałej stopie procentowej oraz ostatniego kredytu preferencyjnego, o którym mowa w ustawie z dnia 8 września 2006 r. *o finansowym wsparciu rodzin i innych osób w nabywaniu własnego mieszkania*, środki Funduszu podlegają odprowadzeniu do budżetu państwa. W związku z tym, że obecnie w ramach Funduszu Dopłat jest realizowanych kilka programów o otwartym horyzoncie czasowym (m.in. program BSK i program „Mieszkanie na Start”), a także z faktem, że jako źródło dochodów Funduszu Dopłat dodano wpłaty niepowiązane z zamkniętym w czasie programem finansowanym z budżetu państwa (środki przekazane przez Krajowy Zasób Nieruchomości), proponuje się uchylić powyższy przepis.

W związku z istotnymi zmianami prawnymi wprowadzonymi w 2020 i 2021 r. w zakresie przepisów regulujących programy mieszkaniowe konieczne jest dostosowanie tytułów poszczególnych aktów prawnych, tak aby odzwierciedlały one istotę rozwiązań w nich zawartych. Takie rozwiązanie ułatwi beneficjentom programów mieszkaniowych poruszanie się po regulacjach kluczowych w zakresie realizacji polityki mieszkaniowej w obszarze społecznego budownictwa czynszowego.

Ponadto w wyniku przyjęcia ustawy z dnia 10 grudnia 2020 r. *o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa*, wprowadzającej nowe możliwości działania Krajowego Zasobu Nieruchomości (dalej: KZN) związane z obejmowaniem udziałów w społecznych inicjatywach mieszkaniowych lub towarzystwach budownictwa społecznego, a także przekazywania nieruchomości wchodzących w skład Zasobu na rzecz gminy w celu wykorzystania jej zgodnie z ustawą z dnia 16 grudnia 2020 r. *o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości*, zachodzi konieczność nowelizacji ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *o Krajowym Zasobie Nieruchomości* (Dz. U. z 2021 r. poz. 1961), zwanej dalej „ustawą o KZN”, w zakresie doprecyzowującym i dostosowującym przepisy umożliwiające wnoszenie nieruchomości jako aportów do podmiotów, o których mowa w art. 7 i art. 7a ustawy o KZN, przekazywanie nieruchomości gminom pod inwestycje w oparciu o rozwiązania „lokal za grunt” oraz przepisy zabezpieczające interesy Skarbu Państwa w sytuacji zbycia przez gminę nieruchomości przekazanej uprzednio na realizację inwestycji. Jednocześnie zmianom doprecyzowującym poddano niektóre przepisy ustawy określające tryb sprawozdawczości KZN, a także wykonywanie praw z udziałów Skarbu Państwa w zakresie wskazywania liczby członków rad nadzorczych społecznych inicjatyw mieszkaniowych z ramienia KZN oraz sposób wynagradzania tych osób. Ponadto wprowadzono możliwość ustanawiania zabezpieczeń hipotecznych na nieruchomościach wchodzących w skład Zasobu na cele związane z realizacją inwestycji podmiotów współpracujących z KZN w ramach przepisów, o których mowa w art. 7 i art. 7a ustawy o KZN do kwoty nie większej niż 350 mln zł.

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

### **Rekomendowane rozwiązanie:**

1. W zakresie mechanizmu finansowania programu BSK, w tym funkcjonowania Funduszu Dopłat, poprzez który finansowany jest program:

- a) przewiduje się korektę reguły wydatkowej przez wdrożenie rozwiązań prawnych, które umożliwią BGK zawieranie umów o finansowe wsparcie z beneficjentami wyłącznie w ramach limitu wydatków ustalonego na

dany rok budżetowy. Maksymalne limity wydatków określone w art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw, pozostaną bez zmian. Mając jednak na uwadze środki zagwarantowane w ustawie budżetowej, również w ramach rezerwy celowej, na realizację programu na bieżący rok, jak również wolne środki pozostające w Funduszu Dopłat, BGK będzie ogłaszał limit wydatków, do wysokości którego będzie mógł zawierać umowy o finansowe wsparcie w ramach programu BSK w tym roku,

- b) proponuje się ustawowe określenie maksymalnej puli środków w ramach łącznego limitu wydatków na program BSK w danym roku, które będą mogły być w poszczególnych latach realizacji programu przeznaczane na przedsięwzięcia związane z tworzeniem mieszkaniowego zasobu gminy bądź zasobu interwencyjnego, przedsięwzięcia związane z udziałem gminy w inwestycji mieszkaniowej innego inwestora, przedsięwzięcia dotyczące pustostanów SIM oraz przedsięwzięcia infrastrukturalne. Działanie takie pozwoli na zapewnienie odpowiedniego finansowania przedsięwzięciom kluczowym dla realizacji programu BSK, jakimi są pozostałe przedsięwzięcia finansowane w ramach programu, tj. tworzenie mieszkaniowego zasobu gminy oraz zasobu interwencyjnego, jak również finansowanie nowego społecznego zasobu czynszowego,
- c) proponuje się, aby wnioski o finansowe wsparcie w danym roku kwalifikowane były do końca września,
- d) po osiągnięciu udzielonego w danym roku finansowego wsparcia limitu wydatków określonego na ten rok, jak również limitów na poszczególne przedsięwzięcia, BGK będzie ogłaszał komunikat o wstrzymaniu rozpatrywania wniosków o finansowe wsparcie,
- e) wnioski złożone i nierozpatrzone w danym roku ze względu na wyczerpanie limitu środków, będą rozpatrywane w kolejnym roku,
- f) proponuje się nowe przepisy mające na celu wprowadzenie możliwości zmiany warunków umowy zawieranej pomiędzy BGK a beneficjentem wsparcia w zakresie wysokości finansowego wsparcia. Zaproponowano, aby beneficjent wsparcia w sytuacji wzrostu kosztów przedsięwzięcia mógł jednokrotnie złożyć wniosek o aktualizację kwoty finansowego wsparcia wynikającej z umowy, jednak nie więcej niż o wartość 10% kosztów przedsięwzięcia. Zmiany te pozwolą, aby finansowe wsparcie było wartością uwzględniającą rzeczywiste koszty przedsięwzięcia. Skutki z powyższego tytułu zostaną pokryte w ramach maksymalnych limitów wydatków budżetu państwa przeznaczonych na program BSK. Szczegółowe omówienie znajduje się w pkt 6 OSR,
- g) zaproponowano, aby powiaty miały możliwość ubiegania się o finansowe wsparcie z Funduszu Dopłat na realizację przedsięwzięć infrastrukturalnych, obejmujących tworzenie niezbędnej infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej, pod warunkiem powiązania przedsięwzięcia z realizacją jednego z przedsięwzięć lub inwestycji o charakterze mieszkaniowym wskazanych ustawowo. Skutki z powyższego tytułu zostaną pokryte w ramach maksymalnych limitów wydatków budżetu państwa przeznaczonych na program BSK. Szczegółowe omówienie znajduje się w pkt 6 OSR.

Ponadto proponuje się rozszerzenie katalogu podmiotów uprawnionych do otrzymania finansowego wsparcia dla niezamieszkałych budynków mieszkalnych wymagających znaczących nakładów inwestycyjnych związanych z modernizacją i przebudową o SIM, których większościowym właścicielem jest gmina, jak również uregulowanie kwestii czynszów w przypadku przedsięwzięć finansowanych z Funduszu Dopłat, w ramach których powstają lokale mieszkalne na wynajem (wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy bądź będące własnością SIM albo spółki gminnej, w przypadku których gmina ma prawo do podnajmowania wynajmowanych od spółki lokali mieszkalnych osobom spełniającym warunki otrzymania lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy).

2. W zakresie środków RFRM, w przypadku niezrealizowania przez SIM usługi publicznej, której realizacja została jej powierzona przez gminę w zamian za środki pochodzące z RFRM, projekt ustawy zakłada zwrot środków, które nie zostały wykorzystane zgodnie z umową zawartą między SIM a gminą. W takiej sytuacji kwota środków pochodzących z RFRM będzie podlegać zwrotowi do tego funduszu, albo na rachunek Funduszu Dopłat (po likwidacji RFRM). Projekt zakłada również, że środki te będą mogły być wykorzystane przez gminę na realizację innego przedsięwzięcia w ramach programu BSK, tj. na budownictwo komunalne, interwencyjne, mieszkania na wynajem, infrastrukturę społeczną lub komunalną infrastrukturę techniczną. Mając na uwadze, że wsparcie z RFRM może być łączone ze wsparciem udzielanym w ramach innych rządowych programów mieszkaniowych z zakresu społecznego budownictwa czynszowego (program SBC i program BSK), w celu zapewnienia przejrzystości udzielanej ze środków budżetu państwa pomocy proponuje się, w przypadku gdy usługą publiczną rekompensowaną ze środków z RFRM jest najem lokali mieszkalnych, aby środki z RFRM w części dotyczącej przedsięwzięcia mieszkaniowego doliczane były do wsparcia udzielonego w ramach programu SBC i BSK. Umożliwi to pełniejszą kontrolę przez BGK zgodności przyznawanej SIM rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych z przepisami prawa Unii Europejskiej. Ponadto proponuje się doprecyzowanie przepisów dotyczących RFRM tak, aby w przypadku likwidacji tego funduszu gminy, które nie zrealizują działania, na które uzyskały wsparcie (objęcie udziałów w istniejącej bądź nowej SIM) miały obowiązek przekazania zwracanego wsparcia wraz z odsetkami

ustawowymi do Funduszu Dopłat, którego środki przeznaczone są na realizację innych rządowych programów mieszkaniowych, w tym program BSK.

3. W odniesieniu do ryzyka wystąpienia ujemnych stóp procentowych:

- a) w zakresie programu SBC proponuje się wprowadzenie regulacji, które ograniczą wpływ sytuacji na rynkach finansowych na możliwość dalszego udzielania preferencyjnych kredytów ze środków własnych przez BGK; proponuje się wprowadzenie przepisów ograniczających oprocentowanie preferencyjnego kredytu, tak aby przy wystąpieniu ujemnych stóp wyniosło ono 0%,
- b) w zakresie rozliczania dopłat/nadwyżek do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej w przypadku spadku poziomu stopy referencyjnej (stopa referencyjna w rozumieniu ustawy z dnia 5 grudnia 2002 r. *o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej* to WIBOR 3M powiększona o maksymalnie 1,5 punktu procentowego) do stawek ujemnych, proponuje się regulację polegającą na określeniu minimalnego poziomu wartości stopy referencyjnej na 0%. Dzięki tej zmianie w przypadku wystąpienia ujemnych stóp procentowych rozliczeniu z Funduszem Dopłat będzie podlegać kwota w maksymalnej wysokości odsetek spłaconych przez kredytobiorcę,
- c) w zakresie programu „Rodzina na Swoim” (realizowanego na podstawie ustawy z dnia 8 września 2006 r. *o finansowym wsparciu rodzin i innych osób w nabywaniu własnego mieszkania*) proponuje się doprecyzowanie, że dopłata do preferencyjnego kredytu będzie stosowana wyłącznie w przypadku, gdy zostaną naliczone należne odsetki. Pozwoli to na uniknięcie stosowania dopłat w przypadku braku naliczania części odsetkowej,
- d) w zakresie programów „Mieszkanie dla Młodych” (realizowanego na podstawie ustawy z dnia 27 września 2013 r. *o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi*) oraz programu „Mieszkanie na Start” (realizowanego na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. *o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania*) konieczne jest uregulowanie kwestii wysokości spłacanych kwot w ramach zwrotów środków dokonywanych w przypadkach określonych w przepisach tych ustaw. Konieczne jest zabezpieczenie sytuacji, w których z powodu pojawienia się ujemnych stóp procentowych kwota odsetek umownych (określona zgodnie z art. 359 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – *Kodeks cywilny*) pomniejszy kwotę dokonywanego zwrotu.

4. W zakresie przepisów regulujących funkcjonowanie Funduszu Dopłat proponuje się uchylenie przepisu w ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r. *o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej*, zgodnie z którym po spłacie ostatniego kredytu o stałej stopie procentowej oraz ostatniego kredytu preferencyjnego, o którym mowa w ustawie z dnia 8 września 2006 r. *o finansowym wsparciu rodzin i innych osób w nabywaniu własnego mieszkania*, środki Funduszu Dopłat podlegają odprowadzeniu do budżetu państwa. W związku z tym, że obecnie w ramach Funduszu jest realizowanych kilka programów o otwartym horyzoncie czasowym (m.in. program BSK czy program „Mieszkanie na Start”), a także z faktem, że jako źródło dochodów Funduszu Dopłat dodano wpłaty niepowiązane z zamkniętym w czasie programem finansowanym z budżetu państwa (środki przekazane przez Krajowy Zasiłek Nieruchomości), powyższe rozwiązanie wymaga dostosowania do zmienionych przepisów.

5. Projekt ustawy przewiduje zmianę tytułów ustaw regulujących program BSK (ustawa 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*) i program SBC (ustawa z dnia 26 października 1995 r. *o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego*), a także zmianę tytułu w ustawie z dnia 16 grudnia 2020 r. *o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości*, tak aby w syntetyczny sposób oddawały zawarte w nich treści.

6. Projekt ustawy przewiduje również doprecyzowanie przepisów ustawy *o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego* w zakresie rozliczenia partycypacji po rozwiązaniu umowy przez najemcę lub po śmierci najemcy w przypadku umowy najmu uwzględniającej całkowite rozliczenie partycypacji, zgodnie z intencją ustawodawcy, jaka przyświecała nowelizacji ustawy z 10 grudnia 2020 r.

7. Projekt ustawy przewiduje nowelizację ustawy o KZN. Najważniejsze zmiany obejmują:

- doprecyzowanie i dostosowanie przepisów ustawy o KZN w zakresie regulującym sprawozdawczość finansową jednostki do terminów określonych w ustawie o rachunkowości oraz przeznaczenie dotacji celowej, modyfikację trybu przekazywania do zatwierdzenia kwartalnych sprawozdań finansowych oraz wynikające z tej zmiany dostosowanie zadań poszczególnych organów KZN,
- ograniczenie liczby członków rad nadzorczych społecznych inicjatyw mieszkaniowych wskazywanych przez KZN i doprecyzowanie przepisów regulujących wynagrodzenia tych osób,
- umożliwienie KZN przekazania gminie nieruchomości wchodzącej w skład Zasobu w celu zbycia jej na zasadach ustawy z dnia 16 grudnia 2020 r. *o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości*,
- dostosowanie przepisów ustawy o KZN regulujących tryb i dokumenty dołączane do wniosku o zgodę właściwego ministra na wnoszenie aportów w postaci nieruchomości do spółek celowych, społecznych inicjatyw mieszkaniowych lub towarzystw budownictwa społecznego, o których mowa w art. 7 i art. 7a ustawy o KZN,

oraz na przekazanie nieruchomości gminie w celu zbycia jej na zasadach ustawy z dnia 16 grudnia 2020 r. o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości,

- wprowadzenie obowiązku uzgodnienia uchwały, o której mowa w art. 4 ustawy z dnia 16 grudnia 2020 r. o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości, określającej zasady zbywania nieruchomości z właściwym ministrem, a ponadto określenie, że podlegająca zapłacie pieniężnej różnica między uzyskaną w wyniku przetargu ceną tej nieruchomości a ceną lokali lub budynków, które inwestor zobowiązał się w umowie przekazać na własność tej jednostce samorządu terytorialnego, stanowi przychód KZN,
- umożliwienie gminom lub innym gminnym osobom prawnym zarządzania nieruchomościami powstałymi w wyniku współpracy gminy z podmiotami, o których mowa w art. 7 i art. 7a ustawy o KZN – ze zmianą tą związana jest również zmiana polegająca na uchyleniu art. 9 ust. 2a w ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 i 583),
- doprecyzowanie prawa pierwokupu przysługującego KZN w związku ze zbyciem lokali w zakresie obejmującym udział w nieruchomości wspólnej i części przynależne do zbywanego lokalu w przypadku zbywania nieruchomości stanowiącej własność lub przedmiot użytkowania wieczystego państwowej osoby prawnej, o której mowa w art. 3 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1933),
- umożliwienie ustanawiania zabezpieczeń hipotecznych na nieruchomościach wchodzących w skład Zasobu na potrzeby inwestycji realizowanych przez podmioty z udziałem KZN, o których mowa w art. 7 i art. 7a ustawy do łącznej kwoty 350 mln zł,
- doprecyzowanie przeznaczenia dotacji celowej.

Pozostałe zmiany mają charakter doprecyzowujący i ujednolicający.

8. W zakresie ustawy z dnia 16 grudnia 2020 r. o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości zaproponowane modyfikacje rozszerzają katalog podmiotów uprawnionych do zbywania nieruchomości na zasadach ww. ustawy z rozliczeniem „lokal za grunt” o powiaty. Włączenie tych jednostek samorządu terytorialnego w przestrzeń definicyjną tej ustawy oraz w ramy procedury zbywania nieruchomości ze wspomnianym rozliczeniem zapewni powiatom możliwość skorzystania z narzędzi związanych z wykorzystaniem modelu „lokal za grunt”, co może przyczynić się do poprawy jakości życia mieszkańców na terenie powiatu.

9. Ponadto projekt przewiduje następujące zmiany w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego:

- wprowadzenie uprawnienia dla gmin do wydłużenia w drodze uchwały (ponad ustawowe 3 miesiące) okresu, za który osoby ubiegające się o lokal z gminnego zasobu mieszkaniowego zobowiązane będą wykazać w deklaracji wysokość dochodu. Poszczególne gminy najlepiej znają realia ekonomiczne swoich mieszkańców i są w stanie adekwatnie zaadresować pomoc, jaką jest lokal z mieszkaniowego zasobu gminy. Jeżeli dana gmina nie podejmie uchwały, wówczas zastosowanie będzie miał termin wskazany w ustawie, tj. 3 miesiące,
- przepisy ustawy o dodatkach mieszkaniowych, dotyczące deklarowania dochodów przy ustaleniu wysokości dodatków mieszkaniowych, stosować się będzie odpowiednio. Dzięki takiemu rozwiązaniu nie będzie wątpliwości, że przyjęty przez gminę wzór deklaracji może również obejmować (w przypadku podjęcia przez gminę uchwały o wydłużeniu okresu, ponad ustawowe 3 miesiące, za który osoby ubiegające się o lokal z gminnego zasobu mieszkaniowego zobowiązane będą wykazać wysokość dochodu) dochód za okres dłuższy niż trzy miesiące.

**Planowane narzędzie interwencji:** opcja legislacyjna. Projektowaną ustawą zostaną zmienione następujące ustawy:

- ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym,
- ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1128, z późn. zm.),
- ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1800, z późn. zm.),
- ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2224),
- ustawa z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1286, z późn. zm.),
- ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1208),
- ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 2021),
- ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172),
- ustawa z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. z 2022 r. poz. 101),

- ustawa z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2021 r. poz. 685, z późn. zm.),
- ustawa z dnia 20 kwietnia 2004 r. o promocji zatrudnienia i instytucjach rynku pracy (Dz. U. z 2021 r. poz. 1100, z późn. zm.),
- ustawa z dnia 8 września 2006 r. o finansowym wsparciu rodzin i innych osób w nabywaniu własnego mieszkania (Dz. U. z 2021 r. poz. 403),
- ustawa 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 377),
- ustawa z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków pomieszczeń (Dz. U. z 2022 r. poz. 438),
- ustawa z dnia 16 września 2011 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi (Dz. U. z 2021 r. poz. 379),
- ustawa z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (Dz. U. z 2019 r. poz. 1116),
- ustawa z dnia 12 grudnia 2013 r. o cudzoziemcach (Dz. U. z 2021 r. poz. 2354, z późn. zm.),
- ustawa z dnia 10 lipca 2015 r. o Agencji Mienia Wojskowego (Dz. U. z 2021 r. poz. 303, z późn. zm.),
- ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości,
- ustawa z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw,
- ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2021 r. poz. 2158),
- ustawa z dnia 23 października 2018 r. o Rządowym Funduszu Rozwoju Dróg (Dz. U. z 2022 r. poz. 505 i 655),
- ustawa z dnia 16 maja 2019 r. o Funduszu rozwoju przewozów autobusowych o charakterze użyteczności publicznej (Dz. U. z 2021 r. poz. 717, z późn. zm.),
- ustawa z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 2095, z późn. zm.),
- ustawa z dnia 16 grudnia 2020 r. o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości.

**Inne analizowane rozwiązania (przyczyna niezastosowania):** nie jest możliwe pozalegislacyjne rozwiązanie problemu – zagadnienia objęte nowelizacją stanowią już materię przepisów ww. ustaw.

**Oczekiwany efekt:** optymalizacja mechanizmów finansowania programów mieszkaniowych. Ponadto nastąpi doprecyzowanie procedur związanych z ubieganiem się o wsparcie państwa i rozliczaniem środków w ramach tych programów.

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

Problematyka dotycząca proponowanej regulacji jest związana z funkcjonowaniem krajowych instrumentów wsparcia mieszkalnictwa, w tym społecznego budownictwa czynszowego, stąd szczegółowe problemy, na które odpowiada regulacja, są osadzone w praktyce i doświadczeniach sektora krajowego – z tym zastrzeżeniem, że w większości państw UE mieszkania dostępne cenowo zapewniają systemy podaży społecznych mieszkań czynszowych. Są one oparte na instrumentach i programach wsparcia o zbliżonym do Polski zakresie i charakterze, jeżeli uwzględni się ważną rolę, jaką pełnią samorządy lokalne, niejednokrotnie dedykowaną wyłącznie temu sektorowi odrębną grupę inwestorów kwalifikowanych (analogicznie jak sektor TBS w Polsce), jak również zwrotne lub bezzwrotne formy wsparcia z budżetu państwa.

Projektowane regulacje nie wprowadzają nowych instrumentów wsparcia. Zakłada się jedynie modyfikację mechanizmu finansowania w ramach istniejących już narzędzi wsparcia.

### 4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
BGK	1	Dane MRiT	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Optymalizacja mechanizmu finansowania programu BSK.</li> <li>2. Zmiana trybu udzielania przez BGK finansowego wsparcia na realizację przedsięwzięć finansowanych w</li> </ol>

			<p>ramach programu BSK.</p> <p>3. Optymalizacja mechanizmu dalszego udzielania preferencyjnych kredytów w ramach programu SBC.</p> <p>4. Optymalizacja procesu rozliczania spłat odsetkowych oraz zwrotów dokonywanych w ramach realizowanych programów.</p>
Banki	16	Dane BGK	Optymalizacja procesu przekazywania spłat rat odsetkowych oraz zwrotów dokonywanych w ramach realizowanych programów.
KZN	1	Ustawa o KZN	<p>1. Możliwość wykorzystania nieruchomości będących w Zasobie do zabezpieczenia hipotecznego na cele na rzecz gwarancji inwestycji TBS/SIM/SPV.</p> <p>2. Doprecyzowanie kwestii gospodarki finansowej KZN.</p> <p>3. Rozszerzenie katalogu przychodów KZN o środki pozyskane od gminy stanowiące nadwyżkę z rozliczenia z inwestorem w ramach inwestycji „lokal za grunt”.</p>
Gminy	2478	Dane MSWiA	<p>1. Zmiana trybu i terminów udzielania przez BGK finansowego wsparcia na realizację przedsięwzięć finansowanych w ramach programu BSK.</p> <p>2. Optymalizacja procesu rozliczania zwrotów dokonywanych w ramach programu Mieszkanie na Start.</p> <p>3. Zawężenie uprawnień do zarządzania nieruchomościami do tych powstałych w wyniku współpracy z</p>

			<p>podmiotami o których mowa w art. 7 i art. 7a ustawy o KZN.</p> <p>4. Wprowadzenie obowiązku uzgadniania z MRiT uchwały dot. zasad zbycia nieruchomości wcześniej otrzymanej nieodpłatnie przez gminę od KZN.</p>
Powiaty	380	Dane MSWiA	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zmiana trybu i terminów udzielania przez BGK finansowego wsparcia na realizację przedsięwzięć finansowanych w ramach programu BSK.</li> <li>2. Możliwość uzyskania finansowego wsparcia na przedsięwzięcia infrastrukturalne.</li> <li>3. Uprawnienia do zbywania nieruchomości na zasadach ustawy z rozliczeniem „lokal za grunt”.</li> </ol>
Związki międzygminne	215	Dane MSWiA	Zmiana trybu i terminów udzielania przez BGK finansowego wsparcia na realizację przedsięwzięć finansowanych w ramach programu BSK.
Spółki gminne	brak danych, z uwagi na fakt, że nie są prowadzone szczegółowe statystyki w tym zakresie	brak danych, z uwagi na fakt, że nie są prowadzone szczegółowe statystyki w tym zakresie	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zmiana trybu i terminów udzielania przez BGK finansowego wsparcia na realizację przedsięwzięć finansowanych w ramach programu BSK.</li> <li>2. Zawężenie uprawnień do zarządzania nieruchomościami do tych powstałych w wyniku współpracy z podmiotami o których mowa w art. 7 i art. 7a ustawy o KZN.</li> </ol>
Towarzystwa budownictwa społecznego/ społeczne inicjatywy mieszkaniowe	242	dane MRiT	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zmiana trybu i terminów udzielania przez BGK finansowego wsparcia na realizację przedsięwzięć</li> </ol>

			finansowanych w ramach programu BSK. 2. W przypadku SIM powołanych przez KZN możliwość uzyskania gwarancji kredytu przez KZN finansowego wsparcia.
--	--	--	---

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

Projekt ustawy został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Rozwoju i Technologii oraz Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji.

W ramach konsultacji publicznych projekt został skierowany do związków zrzeszających jednostki samorządu terytorialnego (ZMP, UMP), inwestorów społecznego budownictwa czynszowego, organizacji społecznych zajmujących się mieszkalnictwem oraz banków, które udzielały kredytów o stałej stopie procentowej oraz w ramach programów „Rodzina na Swoim” i „Mieszkanie dla Młodych”.

Termin na zajęcie stanowiska w ramach konsultacji publicznych wynosił 21 dni od dnia udostępnienia projektu.

Lista podmiotów, do których został skierowany projekt w ramach konsultacji publicznych:

1. Bank Gospodarstwa Krajowego
2. Krajowy Zasób Nieruchomości
3. Fundacja Habitat for Humanity Polska
4. Instytut Rozwoju Miast i Regionów
5. Polska Izba Gospodarcza Towarzystw Budownictwa Społecznego
6. Stowarzyszenie Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej
7. Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy
8. Towarzystwo Pomocy im. Św. Brata Alberta
9. Unia Metropolii Polskich
10. Unia Miasteczek Polskich
11. Unia Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce
12. Związek Banków Polskich
13. Związek Miast Polskich
14. Związek Powiatów Polskich
15. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP
16. PKO BP S.A.
17. Pekao S.A.
18. Getin Noble Bank S.A.
19. Santander Bank Polska S.A.
20. Bank Pocztowy S.A.
21. BPS S.A.
22. Alior Bank S.A.
23. Credit-Agricole Bank Polska S.A.
24. SGB-Bank S.A.
25. Pekao Bank Hipoteczny S.A.
26. Bank Handlowy w Warszawie S.A.
27. Bank BPH S.A.
28. Bank Millennium S.A.
29. BNP Paribas S.A.
30. mBank S.A.
31. Krajowa Spółdzielcza Kasa Oszczędnościowo-Kredytowa
32. BOŚ Bank S.A.
33. PKO BH S.A.

Ze względu na problematykę, do jakiej odnoszą się projektowane rozwiązania, projekt został skierowany do zaopiniowania przez Narodowy Bank Polski oraz Komisję Nadzoru Finansowego.

Projekt został skierowany do zaopiniowania przez Komisję Wspólną Rządu i Samorządu Terytorialnego. Projekt został pozytywnie zaopiniowany 2 grudnia 2021 r. przez Zespół do Spraw Infrastruktury, Rozwoju Lokalnego,

Polityki Regionalnej oraz Środowiska KWRiST, a następnie 15 grudnia 2021 r. przez prezydium Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego.

W toku konsultacji publicznych i opiniowania uwagi do projektu zgłosiły następujące podmioty:

1. Bank Gospodarstwa Krajowego,
2. Krajowy Zasób Nieruchomości,
3. Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych,
4. Prezydium Komisji Krajowej NSZZ „Solidarność”,
5. Fundacja Habitat for Humanity Polska,
6. Polska Izba Gospodarcza Towarzystw Budownictwa Społecznego,
7. Stowarzyszenie Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej,
8. Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy,
9. ZKZL Poznań,
10. TBS Wrocław.

Uwagi zostały uwzględnione w niezbędnym zakresie. Do uwag przedstawiono również wyjaśnienia. Szczegółowe zestawienie uwag wraz ze stanowiskiem MRiT zawiera tabela uwag zgłoszonych w ramach konsultacji publicznych i opiniowania – stanowiąca załącznik do raportu z konsultacji publicznych, który sporządzany jest na podstawie § 51 uchwały – Regulamin pracy Rady Ministrów.

Ponadto do projektu został zgłoszony postulat przez beneficjenta wsparcia Gminę Stepnica – poza trybem konsultacji publicznych – dotyczący wprowadzenia do *ustawy o finansowym wsparciu* przepisów pozwalających na zmianę warunków umowy w zakresie wysokości finansowego wsparcia – zgodnie z rzeczywistymi kosztami przedsięwzięcia. Pomimo zaawansowanego procesu legislacyjnego projektu postulat ten został uwzględniony w niniejszym projekcie ze względu na duże ryzyko wzrostu cen materiałów i robót budowlanych, co stanowi zagrożenie dla realizacji programu, gdyż szczególnie mniejsze gminy, ze względu na ograniczone zasoby finansowe, mogą wycofywać się z zawartych umów.

Opinię na temat projektowanej regulacji wyraziły Narodowy Bank Polski, Komisja Nadzoru Finansowego, Główny Urząd Nadzoru Budowlanego, PKO BP S.A. oraz Porozumienie Zielonogórskie – nie zgłaszając uwag do projektu.

Żadne inne podmioty ani osoby fizyczne nie wyraziły zainteresowania pracami nad projektem.

Projekt nie był konsultowany z organami i instytucjami Unii Europejskiej. Projektowana regulacja nie mieści się w zakresie przedmiotowym zagadnień podlegających konsultacjom z Europejskim Bankiem Centralnym zgodnie z art. 2 ust. 1 decyzji Rady z dnia 29 czerwca 1998 r. w sprawie konsultacji Europejskiego Banku Centralnego udzielanych władzom krajowym w sprawie projektów przepisów prawnych (Dz. Urz. UE L 189 z 03.07.1998, str. 42; Dz. Urz. UE Polskie wydanie specjalne, rozdz. 1, t. 1, str. 446).

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. *o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa* (Dz. U. z 2017 r. poz. 248) projekt został zamieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji. W trakcie prac nad projektem ustawy zainteresowania w trybie ww. ustawy nie zgłosił żaden podmiot.

## 6. Wpływ na sektor finansów publicznych

(ceny stałe z ... r.)	Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [mln zł]												
	0 2022	1 2023	2 2024	3 2025	4	5	6	7	8	9	10	Łącznie (0–10)	
<b>Dochody ogółem</b>													-
budżet państwa													
JST													
pozostałe jednostki (oddzielnie)													
<b>Wydatki ogółem</b>	<b>17,2</b>	<b>17,8</b>	<b>18,2</b>	<b>0</b>									53,2
budżet państwa	86	89,63	91,65	0,67									267,95
JST	- 68,8	- 71,83	- 73,45	- 0,67									- 214,75
pozostałe jednostki (oddzielnie)													
<b>Saldo ogółem</b>	<b>- 17,2</b>	<b>- 17,8</b>	<b>- 18,2</b>	<b>0</b>									- 53,2

budżet państwa	- 86	89,63	91,65	- 0,67							- 267,95
JST	68,8	71,83	73,45	0,67							214,75
pozostałe jednostki (oddzielnie)											
Źródła finansowania	<p>Fundusz Dopłat – w zakresie instrumentów wynikających z ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. <i>o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń</i>, będzie zasilany ze środków budżetowych, których wysokość ustalana jest na dany rok.</p> <p>Zgodnie z ustaleniami w ramach uzgodnień międzyresortowych w projekcie wprowadzono zmiany z zakresie źródeł finansowania programu BSK, dzięki którym środki na realizację programu, określone w art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 22 marca 2018 r. <i>o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw</i>, będą mogły być zaplanowane w budżecie części 18 lub w rezerwie celowej. Dodatkowo, w przypadku gdy zaobserwowane zostanie wyższe zapotrzebowanie na środki zgłaszane przez beneficjentów programu BSK, możliwe będzie, decyzją Prezesa Rady Ministrów, przekazanie do Funduszu Dopłat papierów wartościowych.</p> <p>Skutki finansowe dla budżetu państwa wynikające z projektowanych rozwiązań zostaną pokryte w ramach limitu środków zaplanowanych w ustawach budżetowych, w szczególności przez odpowiednią alokację dostępnych środków będących w dyspozycji części obsługiwanej przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa (część budżetowa 18), bez możliwości ubiegania się o zwiększenie tych środków z budżetu państwa.</p>										
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	<p>1. Doprecyzowanie przepisów regulujących realizację poszczególnych instrumentów mieszkaniowych w kontekście ryzyka wystąpienia ujemnych stóp procentowych nie będzie miało wpływu na budżet państwa.</p> <p>2. W przypadku przepisów <i>ustawy o finansowym wsparciu</i>, będących podstawą do realizacji programu BSK, przewidywane są skutki finansowe dla budżetu państwa z tytułu wprowadzenia możliwości jednokrotnego wnioskowania przez beneficjenta wsparcia o aktualizację kwoty finansowego wsparcia. Kosztorysy inwestorskie wykonywane są na podstawie cen obowiązujących bezpośrednio przed złożeniem wniosku o finansowe wsparcie. Pomimo tego występują sytuacje, w których ceny wynikające z ofert przetargowych są wyższe od przewidywań kosztorysowych i przewidywanej kwoty realizacji inwestycji zawartej w umowie z BGK. Różnica ta wynika m.in. z obiektywnych faktów znacznego zwiększenia się cen materiałów budowlanych w okresie od dnia wykonania kosztorysów inwestorskich do dnia ogłoszenia przetargu i musi być pokrywana z budżetu własnego beneficjenta wsparcia. Stąd w projekcie zostały zawarte propozycje przepisów eliminujących ten stan rzeczy. Zaproponowano, aby beneficjent wsparcia w sytuacji wzrostu kosztów przedsięwzięcia mógł jednokrotnie złożyć wniosek o aktualizację kwoty finansowego wsparcia wynikającej z umowy, jednak nie więcej niż o wartość 10% kosztów przedsięwzięcia, na podstawie których kwotę tę określono. Jednocześnie wniosek ten będzie mógł być złożony wyłącznie do momentu oficjalnego rozliczenia przedsięwzięcia, które następuje maksymalnie do 60 dni od zakończenia realizacji przedsięwzięcia.</p> <p>Zgodnie z projektowanymi przepisami do wniosków o aktualizację kwoty finansowego wsparcia stosowana będzie standardowa procedura kwalifikacji wniosku, a więc wyższe finansowe wsparcie będzie udzielane w danym roku do łącznej wysokości środków budżetu państwa zaplanowanych na dany rok na zasilenie Funduszu Dopłat z przeznaczeniem na sfinansowanie wypłat finansowego wsparcia, oraz wolnych środków tego funduszu.</p> <p>Do wyliczeń skutków finansowych dla budżetu państwa przyjęto informacje przedstawione przez BGK dotyczące przedsięwzięć, które na chwilę obecną:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– nie zostały rozliczone, tj. nie zostało przedłożone rozliczenie faktycznie poniesionych kosztów, które beneficjent wsparcia przedkłada w terminie 60 dni od dnia zakończenia przedsięwzięcia,</li> <li>– zostały zakwalifikowane do udzielenia finansowego wsparcia, ale oczekują na podpisanie umowy.</li> </ul>										

Wg informacji BGK w portfelu programu BSK na obecną chwilę jest 325 takich przedsięwzięć, na szacowaną wartość inwestycji ponad 2,5 mld zł. Zgodnie z projektowanymi przepisami aktualizacja kwoty finansowego wsparcia wynikającej z umowy będzie mogła wynosić maksymalnie 10% kosztów przedsięwzięcia, na podstawie których kwotę tę określono, co oznacza skutki finansowe dla budżetu państwa w wysokości ok. 255 mln zł. Kwota ta stanowiła podstawę do skalkulowania skutków finansowych dla budżetu państwa oraz JST.

Łączna kwota stanowiąca skutek finansowy dla budżetu państwa została zaprezentowana w perspektywie 3 lat (w podziale matematycznym), co koresponduje z maksymalnym terminem 36 miesięcy, w jakim przedsięwzięcie może być realizowane. Stąd w części tabelarycznej uwzględniono skutki finansowe w zerowym, pierwszym i drugim roku od wejścia w życie zmian. Dla tych lat szacunkowa wysokość wydatków budżetowych została skorygowana o prognozowane wskaźniki CPI: w roku 2022 – 3,3%, w 2023 – 3%, w 2024 – 2,7% – zgodnie z *Wytocznymi dotyczącymi stosowania jednolitych wskaźników makroekonomicznych będących podstawą oszacowania skutków finansowych projektowanych ustaw*, zaktualizowanymi przez Ministerstwo Finansów w sierpniu 2021 r.

Procentowy podział środków, które stanowią skutki finansowe, przedstawia się następująco:

- 80% związane z przedsięwzięciami realizowanymi bezpośrednio przez JST,
- 20% związane z przedsięwzięciami realizowanymi we współpracy z prywatnymi inwestorami.

Skutki finansowe związane z realizacją przedsięwzięć przez JST pomniejszą wydatki JST – z tytułu przeniesienia kosztów inwestycji w ciężar budżetu państwa. Z tego tytułu przewiduje się oszczędności po stronie wydatków JST, co zostało uwzględnione w części tabelarycznej. Natomiast skutki finansowe związane z realizacją przedsięwzięć we współpracy z inwestorami prywatnymi pomniejszą wydatki tych inwestorów, co zostało wykazane w pkt 7 OSR.

Jak wspomniano wyżej, źródłem ww. skutków finansowych będą środki zaplanowane w części 18 lub w rezerwie celowej budżetu państwa. Na 2022 r. środki na program BSK zostały zaplanowane w rezerwie celowej.

W związku z wprowadzeniem ww. rozwiązań należy spodziewać się mniejszych efektów rzeczowych programu BSK. Jest to związane z przeznaczeniem części środków programu na zweryfikowanie kosztów przedsięwzięć już zakwalifikowanych do finansowego wsparcia, a nie na kwalifikację nowych przedsięwzięć. Szacuje się, że środki, które zostaną przeznaczone na aktualizację kwot finansowego wsparcia w skali 3 lat pozwoliłyby na utworzenie:

- 1250 lokali mieszkalnych wynajmowanych na zasadach obowiązujących w mieszkaniowym zasobie gminnym – przy założeniu, że średnia wysokość finansowego wsparcia przypadająca na 1 mieszkanie komunalne/quasi komunalnego (finansowe wsparcie w wysokości 80%, na podstawie wniosków zakwalifikowanych w 2021 r. wg stanu na dzień 26 listopada) wynosi 160 tys. zł,
- 570 lokali mieszkalnych utworzonych we współpracy z inwestorem prywatnym – przy założeniu, że średnia wysokość finansowego wsparcia przypadająca na 1 mieszkanie o ograniczonym czynszu (finansowe wsparcie w wysokości 35%, na podstawie wniosków zakwalifikowanych w 2021 r. wg stanu na dzień 26 listopada) wynosi 87,5 tys. zł.

Niemniej warto podkreślić, że wprowadzenie takich rozwiązań jest niezbędne. Obecne przepisy *ustawy o finansowym wsparciu*, jak i przepisy wykonawcze, nie przewidują trybu zwiększania kwoty finansowego wsparcia. Rosnące koszty cen materiałów oraz brak trybu z tego tytułu w porządku prawa mogą skutkować rezygnacją beneficjentów wsparcia z realizacji inwestycji mieszkaniowych w segmencie mieszkań czynszowych. Stawia to – szczególnie gminy, dla których realizacja inwestycji mieszkaniowych jest dużym wysiłkiem budżetowym – w trudnej sytuacji wyboru i odbywa się często kosztem innych inwestycji.

3. W przypadku przepisów *ustawy o finansowym wsparciu* przewidywane są skutki finansowe dla budżetu państwa z tytułu zmian zaproponowanych w autopoprawce, w tym wydatków budżetu państwa z tytułu umożliwienia powiatom ubiegania się o bezzwrotny grant z Funduszu Dopłat na realizację przedsięwzięć infrastrukturalnych, polegających na budowie lub przebudowie infrastruktury technicznej lub społecznej, gdy infrastruktura ta będzie powiązana z inwestycją „lokal za grunt” lub przedsięwzięciem finansowanym z Funduszu Dopłat, w ramach którego powiat realizuje mieszkania chronione.

Założono, że dofinansowanie obejmie rocznie (od 2023 r.) :

- a) jedno przedsięwzięcie infrastrukturalne realizowane przez powiat, którego realizacja jest powiązana z przedsięwzięciem, w ramach którego powiat realizuje mieszkania chronione z finansowym wsparciem z Funduszu Dopłat,
- b) jedno przedsięwzięcie infrastrukturalne realizowane przez powiat, którego realizacja jest powiązana z inwestycją mieszkaniową realizowaną w ramach instrumentu „lokal za grunt” na gruncie zbywanym przez powiat.

W zakresie lit. a przyjęte założenie wynika z dotychczasowego braku aktywności powiatów w zakresie tworzenia mieszkań chronionych. Ponieważ celem wprowadzanego rozwiązania jest jednak nie tyle znaczące zwiększenie tej aktywności, co ujednoczenie systemu finansowego wsparcia przedsięwzięć infrastrukturalnych, przyjęto, że dzięki zmianom zainteresowanie powiatów kształtować będzie się na poziomie zbliżonym do aktywności realizujących analogiczne inwestycje gmin. W 2021 r. gminy złożyły sześć wniosków o finansowe wsparcie inwestycji polegających na tworzeniu mieszkań chronionych. Biorąc pod uwagę różnice w ogólnej liczbie gmin i powiatów, szacuje się, że wprowadzone rozwiązanie znajdzie swoje odzwierciedlenie w średnio w dwóch powiatowych inwestycjach rocznie, z których jedna powiązana zostanie z podlegającym dofinansowaniu przedsięwzięciem infrastrukturalnym.

W zakresie lit. b przyjęte założenie oparte zostało po pierwsze na potencjale powiatowego zasobu gruntów, którego łączna powierzchnia wynosi ok 80ha, a po drugie na dotychczasowym poziomie zainteresowania instrumentem „lokal za grunt” przez mające do niego dostęp gminy. Na podstawie spływających do wojewodów informacji oraz liczby kierowanych do Ministerstwa Rozwoju i Technologii zapytań, szacuje się, że roczna liczba transakcji realizowanych w oparciu o instrument „lokal za grunt” kształtować się będzie na poziomie 5–10 transakcji. Biorąc pod uwagę różnice w ogólnej liczbie gmin i powiatów, szacuje się, że wprowadzone rozwiązanie znajdzie swoje odzwierciedlenie w średnio dwóch transakcjach rocznie, z których jedna powiązana zostanie z podlegającym dofinansowaniu przedsięwzięciem infrastrukturalnym.

Średni koszt przedsięwzięcia infrastrukturalnego realizowanego przez powiat, którego realizacja jest powiązana z przedsięwzięciem, w ramach którego powiat realizuje mieszkania chronione z finansowym wsparciem z Funduszu Dopłat szacowany w oparciu o realizowane w ubiegłych latach analogiczne inwestycje gmin, wynosi 660 tys. zł. Uwzględniając przepisy ustawy, które ograniczają wysokość grantu na infrastrukturę dla powiatu w zakresie realizacji mieszkań chronionych do 10% kosztów przedsięwzięcia infrastrukturalnego, ale jednocześnie nie więcej niż 50% kosztów przedsięwzięcia mieszkaniowego, do kalkulacji przyjęto, że roczne dofinansowanie w tym zakresie wyniesie 330 tys. zł.

W przypadku przedsięwzięcia infrastrukturalnego realizowanego przez powiat, którego realizacja jest powiązana z inwestycją mieszkaniową realizowaną w ramach instrumentu „lokal za grunt”, przyjęto, że przeciętny koszt inwestycji wyniesie 3 mln zł (na podstawie analiz BGK, opartych na doświadczeniach z realizacją poprzedniego programu wsparcia infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu w ramach preferencyjnych kredytów udzielanych do 2009 r.), więc przy założeniu ograniczenia grantu na infrastrukturę do 10% kosztów przedsięwzięcia infrastrukturalnego przeciętne dofinansowanie na przedsięwzięcie infrastrukturalne wyniesie 300 tys. zł.

Oznacza to łączne wydatki z Funduszu Dopłat w wysokości 630 tys. zł rocznie. Skutki z tego tytułu w części tabelarycznej zostały uwzględnione w latach 2023–2025. Dla tych lat szacunkowa wysokość wydatków budżetowych została skorygowana o prognozowane wskaźniki CPI: w roku 2024 – 2,7%, w 2025 – 2,5% – zgodnie z *Wytycznymi dotyczącymi stosowania jednolitych wskaźników makroekonomicznych będących podstawą oszacowania skutków finansowych projektowanych ustaw*, zaktualizowanymi przez Ministerstwo Finansów w sierpniu 2021 r. Skutki te będą pokrywane w ramach limitu wydatków określonego dla programu wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego. Przyjęcie projektowanych rozwiązań nie będzie powodować dodatkowych skutków finansowych dla sektora finansów publicznych. Skutki finansowe dla budżetu państwa wynikające z projektowanych rozwiązań zostaną pokryte w ramach limitu środków zaplanowanych w ustawach budżetowych, w szczególności przez odpowiednią alokację dostępnych środków będących w dyspozycji części obsługiwanej przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa (część budżetowa 18).

## 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 ... r.)	duże przedsiębiorstwa							-
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	- 17,2	- 17,8	- 18,2				- 53,2
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe							-
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa	Nie dotyczy.						
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	Nie dotyczy.						
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe, w tym wpływ na sytuację ekonomiczną i społeczną rodziny, a także osób niepełnosprawnych oraz osób starszych	Nie dotyczy.						
Niemierzalne								
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	W związku z zaprojektowanymi przepisami <i>ustawy o finansowym wsparciu</i> , umożliwiającymi aktualizację kwoty finansowego wsparcia, przewiduje się wpływ regulacji na funkcjonowanie przedsiębiorców zaangażowanych w tworzenie mieszkalnictwa czynszowego. Przewiduje się, że w związku z realizacją przedsięwzięć mieszkaniowych we współpracy z inwestorami prywatnymi pomniejszą się wydatki tych inwestorów, co zostało uwzględnione w części tabelarycznej. Do kalkulacji przyjęto, że skutki finansowe związane z przedsięwzięciami realizowanymi we współpracy z prywatnymi inwestorami będą dotyczyły 20% skutków finansowych dla budżetu państwa.							

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

nie dotyczy

Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).

- tak  
 nie  
 nie dotyczy

- zmniejszenie liczby dokumentów  
 zmniejszenie liczby procedur  
 skrócenie czasu na załatwienie sprawy  
 inne:

- zwiększenie liczby dokumentów  
 zwiększenie liczby procedur  
 wydłużenie czasu na załatwienie sprawy  
 inne:

Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektroniczności.

- tak  
 nie  
 nie dotyczy

#### Komentarz:

W przypadku projektowanych przepisów w zakresie ogłaszania przez BGK komunikatu o łącznej wysokości środków rezerwy celowej utworzonej na dany rok na zasilenie Funduszu Dopłat, z przeznaczeniem na sfinansowanie wypłat finansowego wsparcia oraz wolnych środków tego funduszu należy wyjaśnić, że komunikat będzie zamieszczany w formie elektronicznej w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej BGK. Nie wpłynie jednak na zmianę obciążeń regulacyjnych, ponieważ w aktualnym stanie prawnym istnieje obowiązek nałożony na BGK polegający na publikowaniu komunikatu o osiągnięciu maksymalnego limitu wydatków budżetu państwa z przeznaczeniem na realizację programu BSK.

#### **9. Wpływ na rynek pracy**

Nie dotyczy. Regulacje nie wpływają na rynek pracy.

#### **10. Wpływ na pozostałe obszary**

<input type="checkbox"/> środowisko naturalne	<input type="checkbox"/> demografia	<input type="checkbox"/> informatyzacja
<input type="checkbox"/> sytuacja i rozwój regionalny	<input type="checkbox"/> mienie państwowe	<input type="checkbox"/> zdrowie
<input type="checkbox"/> sądy powszechne, administracyjne lub wojskowe	<input type="checkbox"/> inne:	

Omówienie wpływu | Nie dotyczy.

#### **11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego**

Zamierzeniem projektodawcy jest, aby proponowane zmiany weszły, co do zasady, w życie w terminie 14 dni od dnia ogłoszenia ustawy. Wyjątek stanowią przepisy:

- art. 1 i art. 26, które wejdą w życie po upływie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia;
- art. 13 pkt 11 i 15, art. 20, art. 25 pkt 11, art. 35 oraz art. 36, które wejdą w życie z dniem 1 lipca 2022 r.

Jednocześnie, mając na względzie zmiany wprowadzane w ustawie o finansowym wsparciu (art. 13 pkt 9 projektu), w ramach których wprowadza się limity wysokości czynszu w zasobach utworzonych bądź zmodernizowanych przy udziale środków publicznych, zaprojektowano przepisy przejściowe art. 37 i art. 38, w których proponuje się, aby w zakresie stosunku najmu bądź podnajmu przez gminę lokali zrealizowanych w ramach przedsięwzięć rozpoczętych przed dniem wejścia w życie przepisów nowelizujących, stosowane były dotychczasowe przepisy. Wprowadzone w ramach konsultacji projektu rozwiązanie w tym zakresie podyktowane jest kalkulacją opłacalności modeli realizacji inwestycji, która dokonywana jest w momencie planowania i podejmowania decyzji o rozpoczęciu przedsięwzięcia.

Natomiast w zakresie umów zawartych przez gminy z inwestorami, którzy realizują dla gminy inwestycje z lokalami mieszkalnymi dla osób spełniających kryteria do uzyskania lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, inwestorzy współpracujący z gminami w tym zakresie będą zobowiązani w terminie roku dostosować umowy najmu z gminami w zakresie wprowadzanych limitów wysokości czynszu. Wprowadzana regulacja ma za zadanie zagwarantowanie, że udzielone środki publiczne (po reformie mieszkaniowej z grudnia 2020 r. na znacznie podwyższonym poziomie – 80% kosztów przedsięwzięcia) będą miały odzwierciedlenie w rozliczeniach między inwestorem a gminą.

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

Przyjęte zasady realizacji programów wspierających rozwój społecznego budownictwa czynszowego, udzielania dopłat do kredytów o stałej stopie procentowej, udzielania dopłat do kredytów preferencyjnych (program „Rodzina na Swoim”) dają podstawy prowadzenia ewaluacji on-going, do których odnosi się projekt, w tym dokonywania bieżących ocen efektywności wdrażania proponowanych rozwiązań.

Informacja o stanie realizacji programów preferencyjnych kredytów BGK na społeczne budownictwo czynszowe, jak również informacja o stanie realizacji programu bezzwrotnego wsparcia budownictwa na wynajem ze środków Funduszu Dopłat, są przedmiotem szczegółowych informacji okresowych BGK. Wskaźniki efektów uzyskiwane na podstawie danych BGK dotyczą liczby mieszkań zakwalifikowanych do programów rządowych, jak również monitorowanego, z bieżącym dostępem do danych, stanu wniosków kierowanych do BGK w ramach poszczególnych programów. Dane są gromadzone przez BGK z uwzględnieniem zróżnicowania regionalnego, jak również na poziomie szczegółowości umożliwiającym przeprowadzanie analiz efektów, jakie będą związane z nowymi rozwiązaniami.

Niezależnie, równoległą formułą ewaluacji programów wsparcia objętych w projekcie ustawy najszerszym zakresem zmian będą okresowe sprawozdania ewaluacyjne, przedstawione zgodnie z:

- OSR do ustawy z dnia 10 września 2015 r. *o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw*, po zakończeniu rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego (SBC) przeprowadzona zostanie ewaluacja ex post – zakłada się, że po okresie realizacji 10-letniego pilotażu wnioski zostaną wykorzystane przy określeniu nowego instrumentu wsparcia,

– art. 14 ustawy z dnia 22 marca 2018 r. *o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw*, minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennej oraz mieszkalnictwa, w terminie do dnia 31 marca 2024 r., przedstawi Radzie Ministrów informację o realizacji celów programu BSK, wraz z oceną realizacji i rekomendacjami w zakresie kontynuacji rozwiązań określonych w *ustawie o finansowym wsparciu*.

Dodatkowo w ramach rozwiązań określonych w uchwale Rady Ministrów w sprawie przyjęcia „Narodowego Programu Mieszkaniowego”, począwszy od 2018 r., minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa przedstawia Radzie Ministrów – w terminie do dnia 31 marca – roczną informację o realizacji działań w ramach Narodowego Programu Mieszkaniowego, którego elementami są rozwiązania zawarte w przedmiotowym projekcie ustawy. Informacja ta jest ponadto przekazywana Krajowej Radzie Mieszkaniowej w celu jej oceny w zakresie zgodności z przyjętymi celami Narodowego Programu Mieszkaniowego oraz obowiązującymi strategiami rozwoju.

Natomiast w zakresie programu „Mieszkanie na Start”, zgodnie z art. 34 *ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania*, minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w terminie do dnia 31 marca 2025 r. przedstawi Radzie Ministrów informację o realizacji celów ustawy wraz z rekomendacjami w zakresie kontynuacji rozwiązań określonych w ustawie.

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

Brak.

**Raport z konsultacji publicznych i opiniowania projektu ustawy  
o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych (UD231)**

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248) oraz § 52 ust. 1 uchwały Nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. - Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. poz. 979) projekt został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji w serwisie Rządowy Proces Legislacyjny.

Projekt został przekazany do zaopiniowania, w trybie przepisów ustawy z dnia 23 maja 1991 r. o związkach zawodowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1809, z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 23 maja 1991 r. o organizacjach pracodawców (Dz. U. z 2019 r. poz. 263), następującym partnerom społecznym:

1. Zarządowi Głównego Forum Związków Zawodowych
2. Komisji Krajowej NSZZ „Solidarność”
3. Ogólnopolskiemu Porozumieniu Związków Zawodowych
4. Konfederacji „Lewiatan”
5. Pracodawcom RP
6. Związkowi Pracodawców Business Centre Club
7. Związkowi Przedsiębiorców i Pracodawców
8. Związkowi Rzemiosła Polskiego
9. Federacji Przedsiębiorców Polskich

Projekt został także przekazany w ramach konsultacji publicznych następującym podmiotom:

1. Bank Gospodarstwa Krajowego
2. Krajowy Zasób Nieruchomości
3. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów
4. Prezes Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej
5. Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych
6. Prezes Głównego Urzędu Statystycznego
7. Prezes Narodowego Banku Polskiego
8. Prezes Urzędu Zamówień Publicznych
9. Przewodniczący Komisji Nadzoru Finansowego
10. Rada Służby Publicznej
11. Rzecznik Małych i Średnich Przedsiębiorców
12. Szef Centralnego Biura Antykorupcyjnego
13. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego
14. Prezes Najwyższej Izby Kontroli
15. Rzecznik Praw Obywatelskich
16. Szef Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego
17. Szef Agencji Wywiadu
18. Prezes Zarządu Fundacji Platforma Przemysłu Przyszłości
19. Fundacja Habitat for Humanity Polska
20. Instytut Rozwoju Miast i Regionów
21. Polska Izba Gospodarcza Towarzystw Budownictwa Społecznego
22. Stowarzyszenie Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej
23. Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy
24. Towarzystwo Pomocy im. Św. Brata Alberta
25. Unia Metropolii Polskich
26. Unia Miasteczek Polskich
27. Unia Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce
28. Związek Banków Polskich
29. Związek Miast Polskich
30. Związek Powiatów Polskich
31. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP
32. PKO BP S.A.
33. Pekao S.A.

34. Getin Noble Bank S.A.
35. Santander Bank Polska S.A.
36. Bank Pocztowy S.A.
37. BPS S.A.
38. Alior Bank S.A.
39. Credit-Agricole Bank Polska S.A.
40. SGB-Bank S.A.
41. Pekao Bank Hipoteczny S.A.
42. Bank Handlowy w Warszawie S.A.
43. Bank BPH S.A.
44. Bank Millennium S.A.
45. BNP Paribas S.A.
46. mBank S.A.
47. Krajowa Spółdzielcza Kasa Oszczędnościowo-Kredytowa
48. BOŚ Bank S.A.
49. PKO BH S.A.

Jednocześnie na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o Radzie Dialogu Społecznego i innych instytucjach dialogu społecznego (Dz. U. z 2018 r. poz. 2232, z późn. zm.) o wyrażenie opinii do ww. projektu została poproszona Rada Dialogu Społecznego.

W toku konsultacji publicznych i opiniowania uwagi do projektu zgłosiły następujące podmioty:

1. Bank Gospodarstwa Krajowego,
2. Krajowy Zespół Nieruchomości,
3. Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych,
4. Prezydium Komisji Krajowej NSZZ „Solidarność”,
5. Fundacja Habitat for Humanity Polska,
6. Polska Izba Gospodarcza Towarzystw Budownictwa Społecznego,
7. Stowarzyszenie Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej,
8. Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy,
9. ZKZL Poznań,
10. TBS Wrocław.

Uwagi zostały uwzględnione w niezbędnym zakresie. Do uwag przedstawiono również wyjaśnienia. Szczegółowe zestawienie uwag wraz ze stanowiskiem MRiT zawiera tabela uwag zgłoszonych w ramach konsultacji publicznych i opiniowania – stanowiąca załącznik do raportu.

Opinię na temat projektowanej regulacji wyraziły Narodowy Bank Polski, Komisja Nadzoru Finansowego, Główny Urząd Nadzoru Budowlanego, PKO BP S.A. oraz Porozumienie Zielonogórskie – nie zgłaszając uwag do projektu.

Żadne inne podmioty ani osoby fizyczne nie wyraziły zainteresowania pracami nad projektem.

Projekt nie był konsultowany z organami i instytucjami Unii Europejskiej. Projektowana regulacja nie mieści się w zakresie przedmiotowym zagadnień podlegających konsultacjom z Europejskim Bankiem Centralnym zgodnie z art. 2 ust. 1 decyzji Rady z dnia 29 czerwca 1998 r. w sprawie konsultacji Europejskiego Banku Centralnego udzielanych władzom krajowym w sprawie projektów przepisów prawnych (Dz. U. UE L 189 z 3.07.1998 r., s. 42; Dz. U. UE Polskie wydanie specjalne, rozdz. 1, t. 1, str. 446).

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248), projekt został zamieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji. W trakcie prac nad projektem ustawy, zainteresowania w trybie ww. ustawy nie zgłosił się żaden podmiot.

**Uwagi zgłoszone w ramach konsultacji publicznych i opiniowania**  
**do projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych (UD231)**

(projekt z dnia 06.09. 2021 r.)

Lp.	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRIT
1	2	3	4	5
<b>Art. 1 projektu ustawy w zakresie ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym</b>				
1	Art. 1	Stowarzyszenie Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej	<p>Uchylenie ust. 2a w art. 9 w ustawie o samorządzie gminnym powoduje, że TBS-y nie będą mogły „sprawować na podstawie umów zlecenia zarządu nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi niestanowiącymi jego własności” (art.27 ust.2 pkt.4 ustawy o niektórych formach budownictwa mieszkaniowego. Jest to pozbawienie TBS-ów dodatkowych dochodów, które są przeznaczone na działalność statutową. Stanowi to jedno z wiodących zadań statutowych niektórych Towarzystw oraz istotne z punktu widzenia kondycji finansowej Spółek źródło dochodu. Dzięki tej działalności TBS-y mają środki na przygotowanie dokumentacji projektowych, zagospodarowanie terenów oraz remonty istniejących budynków. Dochody z zarządzania nieruchomościami na zlecenie pozwalają TBS-om na zastosowanie niższych stawek czynszu dla najemców. W przypadku pozostawienia proponowanej zmiany będzie miało to bezpośredni wpływ na wysokość czynszów w TBS. Ponadto ze względu skalę problemu wpłynie to w sposób niekorzystny na płynność finansową podmiotów i zdolność kredytową Towarzystw, stawiając pod znakiem zapytania realizację zadań statutowych jak działalność inwestycyjna Spółek. Jest to działanie na szkodę TBS-ów, ponieważ w dalszej kolejności proponowanych zmian (art.9 pkt 7) czynsze mają być obniżone dla budynków wybudowanych z udziałem wsparcia finansowego.</p> <p>Propozycja zapisu:</p> <p>1. wykreślić art. 1 w całości</p> <p>lub</p> <p>2. nadać nowe brzmienie: „w ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym art. 9 ust. 2a otrzymuje brzmienie:</p> <p>„Inna gminna osoba prawna może zarządzać nieruchomościami mieszkalnymi nienależącymi do gminnego zasobu nieruchomości w</p>	<p><b>Uwaga uwzględniona</b></p> <p>Proponujemy nadanie następującego brzmienia art. 27 ustawy z dnia 26 października 1996 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego:</p> <p>a) w ust. 1 po wyrazie "SIM" dodać wyrazy "w tym SIM, którego udziałowcem jest gmina",</p> <p>b) w ust. 2 we wprowadzeniu do wyliczenia po wyrazie "SIM" dodać wyrazy "w tym SIM, którego udziałowcem jest gmina";,</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
1	2	3	4	5
			formach określonych w ustawie z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2021 r. poz. 679)."	
2	Art. 1	Polska Izba Gospodarcza TBS	<p>Zgodnie z proponowaną zmianą „w ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) w art. 9 uchyla się ust 2a.”, o treści:</p> <p>„2a. Gmina oraz inna gminna osoba prawna mogą zarządzać nieruchomościami mieszkalnymi nienależącymi do gminnego zasobu nieruchomości w formach określonych w ustawie z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2019 r. poz. 712 i 2020).”</p> <p>Jednocześnie zgodnie z art. 27. Ust.2 pkt. 4 i 4a ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, TBS/SIM może również:</p> <p>„4) sprawować na podstawie umów zlecenia zarząd nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi niestanowiącymi jego własności;</p> <p>4a) sprawować zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi w ułamkowej części jego współwłasność;”</p> <p>Zwracamy uwagę, że w przeważającej części SIM-y (TBS-y) to również gminna osoba prawna.</p> <p>Biorąc pod uwagę, że towarzystwa budownictwa społecznego będące gminnymi osobami prawnymi, otwartym jest pytanie, czy powyższa zmiana w istocie nie pozbawia faktycznej możliwości zarządzania nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi niestanowiącymi jego własności, a także nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi w całości lub ułamkowej części współwłasność gminy? Istotą uchylenie art. 9 uchyla się ust 2a. w ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym jest pozbawienie gminy i inne gminne osoby prawne ( w tym TBS/SIM) dotychczasowej możliwości zarządzać nieruchomościami mieszkalnymi nienależącymi do gminnego zasobu. Przy czym częściowo konsekwencje proponowanej zmiany zauważa sam</p>	<p><b>Uwaga uwzględniona</b></p> <p>Proponujemy nadanie następującego brzmienia art. 27 ustawy z dnia 26 października 1996 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego:</p> <p>a) w ust. 1 po wyrazie "SIM" dodać wyrazy "w tym SIM, którego udziałowcem jest gmina",</p> <p>b) w ust. 2 we wprowadzeniu do wyliczenia po wyrazie "SIM" dodać wyrazy "w tym SIM, którego udziałowcem jest gmina";.</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
1	2	3	4	5
			<p>projektodawca. Jak bowiem czytamy w uzasadnieniu do projektu (s.5):</p> <p>„Z tą zmianą jest powiązana propozycja dodania art. 7b do ustawy o Krajowym Zasobie Mieszkaniowym, który uprawnia gminy do zarządzania nieruchomościami mieszkalnymi powstałymi w ramach współpracy KZN i gminy. Treść art. 1 ustawy o gospodarce komunalnej określa, że gospodarka komunalna polega na wykonywaniu zadań własnych jednostek samorządu terytorialnego mających na celu zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej. Zgodnie z ust. 2 tego przepisu przymiot użyteczności publicznej mają te zadania, których celem jest nieprzerwane i bieżące zaspokajanie zbiorowych potrzeb ludności w drodze świadczenia usług powszechnie dostępnych. Komercyjne zarządzanie prywatnymi nieruchomościami natomiast ma charakter zadania wykonywanego poza sferą użyteczności publicznej.”</p> <p>W wyniku czego w art. 15 w pkt.3 proponuje wprowadzenie w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości zmianę polegającą na dodaniu art. 7b .</p> <p>Zatracamy uwagę, że konsekwencje dla TBS/SIM będą miały znacznie szerszy charakter, bowiem TBS/SIM nie będą mogły w ogóle:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) sprawować na podstawie umów zlecenia zarząd nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi niestanowiącymi jego własność, ale i nienależącymi do gminnego zasobu (nawet w części ułamkowej),</li> <li>2) sprawować zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi w ułamkowej części jego współwłasność, ale też stanowiącymi w ułamkowej części własność gminny.</li> </ol> <p>W naszej opinii dotyczyć to będzie także powstałymi w ramach współpracy TBS/SIM i gminy np. lokalami mieszkalnymi powstałymi z udziałem wsparcia, o którym mowa w art. 5a ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni,</p>	

Lp.	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
1	2	3	4	5
			<p>schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń. Zwracamy też uwagę, na projekty oparte się o model, gdzie np. gmina w nieruchomości jest właścicielem lokali użytkowych, w których prowadzi działalność o charakterze społecznym.</p> <p>Ponadto, zwracamy też uwagę na fakty, że dochody z tej forma działalności prowadzonej przez TBS, pozwalają na zwiększony udział własny TBS w finansowaniu inwestycji mieszkaniowych, mając istotny wpływ na wysokość późniejszą wysokość czynszu. W towarzystwach o małym zasobie pozwalają na poziom czynszu akceptowalny dla mieszkańców. Nawet jeżeli dochód ten dla spółki nie jest dochodem znaczącym, to przy charakterze non profit TBS-ów, pozbawiając ją tego dochodu może zostać zachwiana płynność finansowa i możliwość zaciągania kredytów np. z BGK. W art. 9 pkt .7 proponuje się zmniejszenie stawek czynszu w zależności od wysokości wsparcia, co ogóle samo w sobie jest co najmniej rozwiązaniem wątpliwym, to jednocześnie pozbawia się TBS-y źródeł dochodów mogącymi pokryć straty z tego tytułu. W ocenie Izby wykluczeniu TBS-ów z tej formy przychodów nie było to zamierzeniem projektodawcy.</p> <p>Biorąc pod uwagę powyższe proponujemy:</p> <p>w art.2 Projektu ustawy pkt.7 nadać numer 8 i przenieść kolejne punktu, a pkt. 7 nadać brzmienie:</p> <p>„7) w art. 27 ust.2 pkt. 4 i 4a otrzymują brzmienie:</p> <p>4) sprawować na podstawie umów zlecenia zarząd nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi niestanowiącymi jego własności, w tym nieruchomościami należącymi do gminy;</p> <p>4a) sprawować zarząd nieruchomościami wspólnymi, stanowiącymi w ułamkowej części jego współwłasność lub własność gminy.”</p>	
3	Art. 1	TBS Wrocław	Projekt zmian ustaw w art. 1 zawiera uchylene art.9 ust.2a ustawy o samorządzie gminnym, którego treść brzmi:	<b>Uwaga uwzględniona</b>

Lp.	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
1	2	3	4	5
			<p>„2a. Gmina oraz inna gminna osoba prawna mogą zarządzać nieruchomościami mieszkalnymi nienależącymi do gminnego zasobu nieruchomości w formach określonych w ustawie z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej.”</p> <p>Pojawiła się wątpliwość czy powyższe uchylene nie wprowadzi „ZAKAZU” zarządzania przez TBS wspólnotami mieszkaniowymi (jak również zakazu zarządzania nieruchomościami przez inne Spółki Gminy, dla których jest to podstawowa działalność). Jednocześnie w ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego pozostał nadal art. 27 ust.2 pkt 4, który wskazuje, że SIM może również „sprawować na podstawie umów zlecenia zarząd nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi niestanowiącymi jego własności”.</p> <p>Prosimy o interpretację powyższego uchylene art. 9 ust.2a i jego wpływu na możliwość kontynuacji zarządzania nieruchomościami nienależącymi do gminnego zasobu nieruchomości przez TBS jak i inne Spółki Gminy.</p>	<p>Proponujemy nadanie następującego brzmienia art. 27 ustawy z dnia 26 października 1996 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego:</p> <p>a) w ust. 1 po wyrazie "SIM" dodać wyrazy "w tym SIM, którego udziałowcem jest gmina",</p> <p>b) w ust. 2 we wprowadzeniu do wyliczenia po wyrazie "SIM" dodać wyrazy "w tym SIM, którego udziałowcem jest gmina";.</p>

### Art. 2 projektu ustawy w zakresie ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego

4	Art. 2 pkt 1	Fundacja Habitat for Humanity Poland	<p>Proponujemy zmianę i przyjęcie następującego przedmiotu ustawy: „o formach rozwoju mieszkalnictwa społecznego”.</p> <p>Uzasadnienie:</p> <p>Ustawa reguluje przede wszystkim publiczną działalność w obszarze mieszkalnictwa zatem przyjęcie w tytule sformułowania dotyczącego tylko społecznych form rozwoju mieszkalnictwa może być niejasne. Z kolei rozwiązania przewidziane w ustawie dotyczą przede wszystkim mieszkalnictwa dostępnego cenowo, które można określić jako społeczne. Dlatego proponujemy zmianę akcentu w tytule i odniesienia słowa „społeczne” do mieszkalnictwa, a nie do form rozwoju.</p> <p>W razie uwzględnienia tej uwagi postulujemy odpowiednią zmianę innych przepisów konsultowanego projektu ustawy odwołujących się do tytułu ww. ustawy (np. art. 3, art. 4, art. 5).</p>	Uwaga nieuwzględniona
---	--------------	--------------------------------------	--	-----------------------

Lp.	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
1	2	3	4	5
5	Art. 2 pkt. 8	Stowarzyszenie Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej	W przypadku zwrotu przez SIM niewykorzystanych środków na realizację usługi publicznej należy umorzyć udziały, które gmina objęła w zamian za te środki przekazane do SIM.	<b>Uwaga uwzględniona</b>  Proponuje się, aby w przypadku niezrealizowania przez SIM usługi publicznej, gmina miała możliwość wystąpienia o umorzenie udziałów lub akcji objętych z wykorzystaniem wsparcia, a tryb i sposób umarzania udziałów objętych z wykorzystaniem wsparcia określała umowa lub statut spółki.
6	Art. 2 pkt 8 w zakresie dotyczącym art. 33pa ust. 1 pkt 2	Fundacja Habitat for Humanity Poland	Czy odwołanie do 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 nie powinno być odwołaniem do ustawy „o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych”. W innych przepisach zmienia się nazwę tej ustawy.	<b>Uwaga uwzględniona</b>
7	Art. 2 pkt 8	Polska Izba Gospodarcza TBS	Projektowany przepis wskazuje na „odzyskane” przez Gminę środki w wyniku niezrealizowania przez SIM usługi publicznej. Środki ze wsparcia będą wniesione do SIM w formie objęcia udziałów a więc podwyższenia kapitału zakładowego. Ewentualny zwrot wiązałby się z umorzeniem udziałów co jest procedurą złożoną i trudną do przeprowadzenia. Tak więc proponowany zapis nie wskazuje formy zwrotu i ew. podstawy prawnej dla Gminy do wystawienia stosownego dokumentu dot. płatności kwoty do zwrotu.	<b>Uwaga uwzględniona</b>  Proponuje się, aby w przypadku niezrealizowania przez SIM usługi publicznej, gmina miała możliwość wystąpienia o umorzenie udziałów lub akcji objętych z wykorzystaniem wsparcia, a tryb i sposób umarzania udziałów objętych z wykorzystaniem wsparcia określała umowa lub statut spółki.
8	Art. 2 pkt 8	Prezydium Komisji Krajowej NSZZ „Solidarność”	Dodawany art. 33pa ust. 1 pkt 2 odnosi się do ustawy, której tytuł jest zmieniany projektowaną ustawą (art. 9 pkt. 1), zmiana jednak nie jest uwzględniona w tym przepisie.	<b>Uwaga uwzględniona</b>
9	Art. 2 pkt 7	TBS Wrocław	<b>1)</b> w art. 33p po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:  „2a. W przypadku gdy usługą publiczną rekompensowaną środkami wsparcia, o którym mowa w art. 33l, jest najem utworzonego z wykorzystaniem tych środków lokalu mieszkalnego, wysokość tych środków dolicza się do wysokości finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 5 ust. 10 oraz w art. 7c ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych.”	<b>Wyjaśnienia do uwagi</b>  <b>Ad 1 a.</b>  Tak, mając na uwadze, że strumień środków publicznych w ramach różnych rządowych programów mieszkaniowych będzie skierowany na tę samą inwestycję mieszkaniową, przepis ma na celu umożliwienie Bankowi Gospodarstwa Krajowego kontroli mechanizmu ustalania dopuszczalnej wysokości rekompensaty, w tym weryfikowania jej zgodności

Lp.	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
1	2	3	4	5
			<p><b>a)</b> jak należy interpretować powyższy zapis? Np. uzyskane wsparcie 10% na objęcie udziałów wykorzystane na budowę budynków na wynajem (wskazanie przez Gminę najemców lub podnajem Gminy) będzie uznane powyżej za „najem” i te 10% wsparcia zostanie doliczone do pozostałego wsparcia (np. 35% i 80%)?</p> <p><b>b)</b> jeżeli w ramach usługi publicznej (rekompensowanej środkami wsparcia) SIM wydatkuje część wsparcia na inny cel publiczny, np. droga publiczna (czyli nie będzie to najem) to czy tej części nie dolicza się do wysokości łącznego wsparcia? Np. wsparcie 10% na objęcie udziałów wyniosło 10 mln zł. Gmina określa w umowie z SIM usługę publiczną polegającą zarówno na budowie lokali mieszkalnych na wynajem jak i innej infrastruktury publicznej, np. przebudowa drogi publicznej. SIM wykorzystuje wsparcie jako wydatkowanie 8 mln zł na budowę lokali mieszkalnych na wynajem oraz 2 mln zł na inny cel publiczny. Czy zatem do łącznego wsparcia należy doliczyć 8 mln zł?</p> <p><b>2)</b> czy łączny limit wsparcia (określony w ustawie o finansowym wsparciu) należy liczyć w stosunku do wysokości kosztów wskazanych we wnioskach o wsparcie czy też wg faktycznie poniesionych kosztów (na podstawie rozliczenia wydatków po zakończeniu przedsięwzięcia)?</p> <p><b>3)</b> dodanie art. 33pa: „Odzyskana przez gminę w wyniku niezrealizowania przez SIM usługi publicznej, o której mowa w art. 33p ust. 2, kwota środków pochodzących ze wsparcia, o którym mowa w art. 33l:” (podlega zwrotowi lub innym wykorzystaniu w okresie 3 lat)</p> <p><b>a)</b> w jaki sposób ma nastąpić „odzyskanie” kwoty od SIM? Środki ze wsparcia będą wniesione do SIM w formie objęcia udziałów a więc podwyższenia kapitału zakładowego. Ewentualny zwrot wiązałby się z umorzeniem udziałów co jest procedurą złożoną i trudną do przeprowadzenia.</p>	<p>z przepisami UE, dotyczącymi pomocy publicznej z tytułu świadczenia usług w ogólnym interesie gospodarczym.</p> <p><b>Ad 1 b.</b></p> <p>Każda usługa publiczna realizowana na zlecenie gminy przez prywatnego inwestora powinna być rozpatrywana osobno. Jeżeli natomiast środki uzyskane przez gminę z różnych źródeł przekazywane następnie SIM „zasilą” realizację jednej usługi (np. budynek mieszkalny na wynajem) wówczas należy je sumować w celu weryfikacji rekompensaty z przepisami UE. Jeżeli jedynie część środków z opisanych 10 mln zł ze środków RFRM zostanie przekazane na realizację danej usługi, która będzie również współfinansowana np. z FD, wówczas w sumie udzielonej inwestorowi rekompensaty uwzględnia się odpowiednią część kwoty uzyskanej z RFRM.</p> <p><b>Ad 2.</b></p> <p>Odniesienie do uwagi znajduje się w części dot. art. 9 projektu ustawy, zgodnie z jej treścią merytoryczną.</p> <p><b>Ad 3a.</b></p> <p>Proponuje się, aby w przypadku niezrealizowania przez SIM usługi publicznej, gmina miała możliwość wystąpienia o umorzenie udziałów lub akcji objętych z wykorzystaniem wsparcia, a tryb i sposób umarzania udziałów objętych z wykorzystaniem wsparcia określała umowa lub statut spółki.</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
1	2	3	4	5
10	Art. 15a ust. 2 ustawy o niektórych formach...	BGK	<p><b>1.</b> zmiana przepisów, zgodnie z którą finansowanie zwrotne jest udzielane na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane mające na celu <b>tworzenie</b> lokali mieszkalnych na wynajem lub <b>tworzenie</b> lokali mieszkalnych, do których ustanowione zostanie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;</p> <p><b>2.</b> dodanie przepisu, zgodnie z którym lokale mieszkalne, na których utworzenie udzielane jest finansowanie zwrotne, mogą powstawać w wyniku realizacji przedsięwzięcia polegającego na:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) budowie budynku, przy czym przez budowę budynku należy również rozumieć odbudowę, rozbudowę i nadbudowę budynku,</li> <li>2) przebudowie, remoncie, zmianie sposobu użytkowania istniejącego budynku lub jego części,</li> </ol> <p>w tym również w ramach dokończenia inwestycji będącej w trakcie realizacji;</p> <p><b>alternatywnie</b> – dodanie przepisu, zgodnie z którym przez budowę lokalu mieszkalnego rozumie się również jego powstanie w wyniku realizacji przedsięwzięcia polegającego na odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie, remoncie, zmianie sposobu użytkowania budynku lub jego części;</p> <p><b>3.</b> dodanie przepisu, zgodnie z którym finansowanie zwrotne jest również udzielane na tworzenie garaży indywidualnych i garaży wielostanowiskowych na wynajem pod warunkiem, że będą one stanowić część przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, o którym mowa w art. 15a ust. 2</p> <p><b>Uzasadnienie</b></p> <p><b>ad 1-2.</b> obowiązujące aktualnie przepisy ustawy wskazują na jeden tylko rodzaj przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, na które udzielane jest finansowanie zwrotne, tj. budowę lokali mieszkalnych; jednocześnie z przepisów rozporządzenia wykonawczego do ustawy, wydanego na podstawie art. 15b ust 5 ustawy, wynika, że finansowanie</p>	<p><b>Wyjaśnienia do uwagi</b></p> <p><b>Ad 1-2.</b> MRiT dostrzega zasadność wprowadzenia przedmiotowych zmian. Jednak wykraczają one poza zakres zgłoszenia do wykazu prac legislacyjnych i programowych RM (UD 231). Tym samym zostaną one ponownie przeanalizowane i uwzględnione w ramach kolejnej inicjatywy legislacyjnej.</p> <p><b>Ad 3. Uwaga nieuwzględniona</b></p> <p>Finansowanie zwrotne udzielane jest co do zasady na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane mające na celu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem lub lokali mieszkalnych, do których ustanowione zostanie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Tak aby najemcom lokali mieszkalnych zapewnić odpowiednią funkcjonalność, finansowaniem objęte są również garaże (jak i inne powierzchnie / pomieszczenia użytkowe). Dopiero w momencie podejmowania decyzji o sprzedaży w SIM istotne staje się, czy najemca zainteresowany jest wyodrębnieniem samego lokalu mieszkalnego, czy też mieszkania wraz z garażem / udziałem w garażu wielostanowiskowym / czy też pomieszczeniem przynależnym do lokalu.</p> <p>Same garaże, udziały w garażu wielostanowiskowym / czy też pomieszczenia przynależne do lokalu nie są same w sobie objęte finansowaniem zwrotnym, tym samym nie ma potrzeby doprecyzowywania przepisów w sposób zaproponowany przez BGK.</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
1	2	3	4	5
			<p>zwrotne może być udzielane również na przedsięwzięcia polegające na przebudowie, rozbudowie, nadbudowie, remoncie, zmianie sposobu użytkowania lub dokończeniu inwestycji będącej w trakcie realizacji; proponowana zmiana ma na celu doprecyzowanie przepisów ustawy tak, aby korespondowały z nimi przepisy rozporządzenia wykonawczego, z uwzględnieniem przepisów ustawy Prawo budowlane; użycie słowa „tworzenie” w odniesieniu do lokali zaproponowano przez analogię do przepisów ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem...</p> <p><b>ad 3.</b> możliwość udzielania finansowania zwrotnego na budowę garaży i stanowisk postojowych w garażach wielostanowiskowych wynika aktualnie w ustawie wyłącznie z przepisu 33ea ust. 5, dotyczącego przeniesienia na najemcę własności garażu lub udziału w garażu wielostanowiskowym, oraz z przepisów rozporządzenia wykonawczego do ustawy; proponowana zmiana ma na celu uzupełnienie przepisów ustawy w tym zakresie</p>	
11	Art. 15a ust. 2a i 2b ustawy o niektórych formach...	BGK	<p><b>1.</b> zmiana przepisu art. 15a ust. 2a, zgodnie z którą jeżeli finansowanie zwrotne jest udzielane na przedsięwzięcia mające na celu <b>tworzenie/budowę</b> (do wyboru w zależności od rozwiązania przyjętego w pkt. 1 propozycji) lokali mieszkalnych, których docelową grupę najemców będą stanowić również osoby starsze, finansowanie zwrotne jest udzielane także na <b>tworzenie/budowę</b> (do wyboru w zależności od rozwiązania przyjętego w pkt. 1 propozycji) dodatkowych <b>powierzchni lub pomieszczeń, stanowiących część wspólną budynku</b>, przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb tych osób, <b>pod warunkiem, że te powierzchnie lub pomieszczenia nie będą wynajmowane</b></p>	<p><b><u>Wyjaśnienia do uwagi</u></b></p> <p><b><u>Ad 1.</u></b> MRiT dostrzega zasadność wprowadzenia zmiany w zakresie dodania oprócz powierzchni również pomieszczeń. Jednak wykracza ona poza zakres zgłoszenia do wykazu prac legislacyjnych i programowych RM (UD 231). Tym samym zostanie ona ponownie przeanalizowana i uwzględniona w ramach kolejnej inicjatywy legislacyjnej.</p> <p>W ocenie MRiT nie ma natomiast potrzeby wprowadzać zastrzeżenia, że ww. powierzchnie / pomieszczenia nie mogą być wynajmowane, gdyż wynika to z celowości ich tworzenia i faktu, że to najemcy ponoszą koszty ich utrzymania, a więc</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
1	2	3	4	5
			<p><b>2.</b> doprecyzowanie w art. 15a ust. 2b, że koszty związane z utrzymaniem dodatkowych <b>powierzchni lub pomieszczeń, o których mowa w ust. 2a</b>, ponoszą najemcy <b>lokali mieszkalnych i niemieszkalnych</b> w częściach równych</p> <p><b>Uzasadnienie</b></p> <p><b>ad 1</b> proponowana zmiana ma na celu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– uwzględnienie innych rodzajów przedsięwzięć poza budową budynku, w wyniku których mogą powstawać dodatkowe powierzchnie dla osób starszych (np. w wyniku zmiany sposobu użytkowania budynku);</li> <li>– doprecyzowanie, że wskazane w przepisie części przedsięwzięcia przeznaczone na zaspokajanie potrzeb osób starszych stanowią część wspólną budynku, mogą mieć formę powierzchni lub pomieszczeń, oraz że nie będą wynajmowane</li> </ul> <p>obowiązujący aktualnie przepis ustawy jest dość ogólny i niejednoznaczny w kwestii statusu dodatkowych powierzchni użytkowych dla osób starszych; stanowi to w ocenie Banku przeszkodę w realizacji takich powierzchni przez inwestorów; ponadto w obowiązującym stanie prawnym utrudniona jest ocena przez Bank projektów mieszkaniowych zakładających utworzenie tego rodzaju powierzchni w budynku</p> <p><b>ad 2</b> wskazany przepis wymaga w ocenie Banku doprecyzowania, aby nie było wątpliwości co do tego, że nawiązuje on do art. 15a ust. 2a, oraz że najemcy lokali mieszkalnych i niemieszkalnych uczestniczą w pokrywaniu kosztów utrzymania przedmiotowych powierzchni lub pomieszczeń.</p>	<p>mają możliwość korzystania z nich bez ograniczeń czasowych, jakie mogłyby mieć miejsce w wyniku ich wynajmowania.</p> <p><b>Ad 2.</b> W ocenie MRiT koszty utrzymania powierzchni / pomieszczeń powinny być rozłożone w częściach równych pomiędzy najemców lokali mieszkalnych. To lokale mieszkalne są przedmiotem finansowania zwrotnego.</p> <p>MRiT domniemuje, że Bank ma tutaj na myśli sytuację, gdy sfinansowany w ramach przedsięwzięcia garaż jest odrębnym lokalem. Doprecyzowanie przepisu poprzez dodanie również lokali niemieszkalnych sfinansowanych w ramach finansowania zwrotnego budziłoby jednak wątpliwości interpretacyjne w stosunku do np. lokali usługowych znajdujących się w budynku, niefinansowanych ze środków publicznych. Niemniej jednak kwestia ta zostanie poddana dalszej analizie w ramach kolejnej inicjatywy legislacyjnej.</p>
12	Art. 15a ust. 3 ustawy o niektórych formach...	BGK	<p>Uchylenie wskazanego przepisu ustawy</p> <p><b>Uzasadnienie</b></p> <p><b>1.</b> zgodnie z obowiązującym przepisem ustawy warunek dotyczy wyłącznie SIM/TBS z większościovym udziałem gminy/gmin</p>	<p>Wyjaśnienia do uwagi</p> <p>MRiT przyjmuje argumenty BGK w zakresie uchylenia art. 15a ust. 3 <i>ustawy o niektórych formach (...)</i>, tj. konieczności zawarcia umowy z gminą, jednakże z uwagi na fakt, że umowa</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
1	2	3	4	5
			<p>oraz spółek gminnych; podmioty te są naturalnymi partnerami dla gmin i z reguły realizują swoje przedsięwzięcia w porozumieniu z gminami oraz przy wsparciu rzeczowym i finansowym gmin; tym samym umowa z gminą, odkąd z obowiązku jej zawierania wyłączone zostały SIM/TBS prywatne i spółdzielnie mieszkaniowe, straciła na znaczeniu jako narzędzie w rękach gminy do kształtowania i realizacji lokalnej polityki mieszkaniowej</p> <p>2. zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem wykonawczym do ustawy, wymagane jest dołączenie zawartej umowy z gminą do wniosku o udzielenie finansowania zwrotnego; przedkładane w Banku na tym etapie umowy nie zawierały często żadnych zobowiązań finansowych ze strony gminy, jak również nie określały planowanej struktury przeznaczenia lokali mieszkalnych dla określonych grup najemców, co wynika z deklaracyjnego charakteru samej umowy i/lub niepewności co do możliwości i wysokości zaangażowania finansowego gminy przy nieznanymi ostatecznych kosztach realizacji przedsięwzięcia, jak również z niepewności co do faktycznego profilu najemców, którzy zostaną zakwalifikowani do objęcia lokali mieszkalnych w programie</p>	<p>ta ma istotne znaczenie w przypadku przedsięwzięć infrastrukturalnych, o których mowa w art. 5c ustawy o finansowym wsparciu (...), pozwala bowiem stwierdzić stopień zaangażowania gminy w lokalne inwestycje mieszkaniowe, Ministerstwo proponuje (również z uwagi na brak możliwości znalezienia alternatywnego rozwiązania), aby nie uchylać art. 15a ust. 3 ustawy o niektórych formach (...).</p>
13	Art. 15a ustawy o niektórych formach...	BGK	<p>przeniesienie do ustawy, po ust. 5 w art. 15a, następujących przepisów rozporządzenia wykonawczego: § 9, § 10, § 11, § 12 ust. 4 i 8,</p> <p>z odpowiednią zmianą pozostałych przepisów rozporządzenia wykonawczego dotyczących pomocy publicznej i z zastrzeżeniem, że w rozporządzeniu pozostałyby przepisy określające, jakie koszty mogą zostać zaliczone do kosztów przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego (§ 12 ust. 4 pkt 1 lit. a-g rozporządzenia)</p> <p><b>Uzasadnienie</b></p>	<p>Wyjaśnienie do uwagi</p> <p>MRiT dostrzega zasadność wprowadzenia przedmiotowych zmian. Jednak wykraczają one poza zakres zgłoszenia do wykazu prac legislacyjnych i programowych RM (UD 231). Tym samym zostaną one ponownie przeanalizowane i uwzględnione w ramach kolejnej inicjatywy legislacyjnej.</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
1	2	3	4	5
			<ol style="list-style-type: none"> <li>1. nadanie podstawowym przepisom dotyczącym pomocy publicznej w programie SBC wyższej rangi (przez analogię do przepisów ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem... w brzmieniu uwzględniającym zmiany wynikające z projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych – projekt z dnia 06.09.2021 r.)</li> <li>2. umiejscowienie kluczowych przepisów dotyczących pomocy publicznej w programie SBC w jednym akcie prawnym w randze ustawy</li> </ol>	
14	Art. 15a ustawy o niektórych formach...	BGK	<p>Dodanie przepisu, zgodnie z którym przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane realizowane z wykorzystaniem finansowania zwrotnego powinny spełniać wymagania dotyczące przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji, określone dla przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia, o którym mowa w ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem...</p> <p><b>Uzasadnienie</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. w ocenie Banku wskazane jest przyjęcie wspólnych i jednolitych standardów dla przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem środków udostępnianych w ramach obu rządowych programów mieszkaniowych (SBC i BSK)</li> <li>2. inwestorzy SBC planujący przedsięwzięcia współfinansowane środkami z Funduszu Dopłat często nie zwracają uwagi na to, że do przedsięwzięć tych mają zastosowanie przepisy określające standardy dla przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia, o którym mowa w ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem..., co skutkuje oczywistymi komplikacjami na etapie ubiegania się o finansowanie zwrotne i finansowe wsparcie na takie przedsięwzięcia</li> </ol>	<p>Wyjaśnienia do uwagi</p> <p>MRiT dostrzega zasadność wprowadzenia przedmiotowej zmiany. Jednak wykracza ona poza zakres zgłoszenia do wykazu prac legislacyjnych i programowych RM (UD 231). Tym samym zostanie ona ponownie przeanalizowana i uwzględniona w ramach kolejnej inicjatywy legislacyjnej.</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
1	2	3	4	5
15	Art. 15b ust. 5 ustawy o niektórych formach...	BGK	<p>zmiana wskazanego przepisu w sposób następujący:          „Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia:          1) warunki i tryb udzielania finansowania zwrotnego,          2) minimalne wymagania, jakie powinny spełniać lokale <b>mieszkalne</b> powstałe przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego,  <b>3) sposób ustalania dopuszczalnej wysokości rekompensaty, o której mowa w art. 15a ust. 5, oraz sposób i tryb weryfikowania zgodności jej przyznawania z przepisami prawa Unii Europejskiej, dotyczącymi pomocy publicznej z tytułu świadczenia usług w ogólnym interesie gospodarczym,</b>          4) kryteria oceny wniosku o udzielenie finansowania zwrotnego, w tym kryteria zapewniające preferowanie przedsięwzięć <b>zgodnych z celami zrównoważonego rozwoju,</b>  <b>- mając na względzie limit środków finansowania zwrotnego, zapewnienie wyboru zrównoważonych przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych oraz zgodności przyznawanej rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych z przepisami prawa Unii Europejskiej.”</b></p> <p><b>Uzasadnienie</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. rodzaje dokumentów składanych przez kredytobiorcę umożliwiających dokonanie oceny wniosku o udzielenie finansowania zwrotnego określone są w przepisach rozporządzenia wykonawczego do ustawy, dotyczących warunków i trybu udzielania finansowania zwrotnego</li> <li>2. doprecyzowanie, że minimalne wymagania określone rozporządzeniem wykonawczym odnoszą się do lokali mieszkalnych</li> <li>3. uzupełnienie przepisu o element dotyczący pomocy publicznej określony już rozporządzeniem wykonawczym</li> </ol>	<p>Wyjaśnienia do uwagi</p> <p>MRiT dostrzega zasadność wprowadzenia zmian do delegacji ustawowej w momencie dokonywania zmian merytorycznych w ustawie (m.in. proponowanego przeniesienia części regulacji zawartych w akcie wykonawczym do ustawy). Jednak wykraczają one poza zakres zgłoszenia do wykazu prac legislacyjnych i programowych RM (UD 231). Tym samym propozycja zostanie ponownie przeanalizowana i uwzględniona w ramach kolejnej inicjatywy legislacyjnej.</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
1	2	3	4	5
			<p>4. podkreślenie, że przepisy rozporządzenia wykonawczego mają również odpowiednio uwzględniać uwarunkowania związane z limitem środków finansowania zwrotnego w kontekście planowanego wprowadzenia trybu ciągłego składania wniosków</p> <p>modyfikacja kryteriów oceny punktowej wniosków o udzielenie finansowania zwrotnego w taki sposób, aby preferowane i premiuwane były przedsięwzięcia zgodne z celami zrównoważonego rozwoju oraz aby zwrócić szerzej uwagę inwestorów SBC na problematykę zrównoważonego rozwoju, co wpisuje się w aktualną politykę rozwojową Polski i strategię BGK jako operatora programów rządowych dla mieszkalnictwa</p>	
16	Art. 30b ust. 2 pkt 1 ustawy o niektórych formach...	BGK	<p>Zmiana przepisu w sposób następujący: „łączna liczba takich lokali mieszkalnych wynajmowanych przez SIM takim podmiotom nie przekracza <b>50%</b> wszystkich lokali wybudowanych przez tę SIM z wykorzystaniem tego kredytu lub tego finansowania”</p> <p><b>Uzasadnienie</b></p> <p>zgodnie z obowiązującym przepisem ustawy limit lokali mieszkalnych możliwych do wynajęcia pracodawcy wynosi 10%, co w ocenie Banku jest zbyt niskim limitem, aby takie rozwiązanie było wykorzystywane; przepis art. 30b ust. 3 ustawy pozwala wprowadzić na zniesienie tego limitu przy spełnionym określonym w tym przepisie warunku, może on jednak w ocenie Banku nie wpłynąć istotnie na zainteresowanie najmem lokali mieszkalnych SBC przez pracodawców ze względu na konieczność weryfikowania przez pracodawców, czy pracownicy spełniają kryteria dochodowe programu SBC;</p>	<p>Wyjaśnienia do uwagi</p> <p>MRiT stoi na stanowisku, że rozwiązanie z art. 30b ust. 2 pkt 1 ustawy o niektórych formach (...), jest propozycją która funkcjonuje niespełna rok, więc trudno ocenić skalę i stopień zainteresowania najemców – pracodawców korzystaniem z możliwości wynajmowania mieszkań dla pracowników. Ponadto 50%, o jakich pisze BGK wydaje się być zawyżone, bowiem finansowanie zwrotne jest udzielane co do zasady na lokale mieszkalne dla osób o średnich dochodach (obecne ograniczenie 10% już teraz nie obowiązuje, jeżeli pracodawca udostępni lokal mieszkalny pracownikowi spełniającemu kryteria dochodowe z ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego). Wszystkie pozostałe formy wsparcia mają charakter wspierający lokalny rozwój, ale nie powinny one dominować w ramach danej inwestycji.</p>
17	Rozdz. 4b ustawy o niektórych formach...	BGK	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. w tytule rozdziału usunięcie słowa „mieszkalnych”</li> <li>2. w art. 33ea w ust. 1 usunięcie słowa „mieszkalnego”</li> <li>3. zmiana przepisu art. 33ea ust. 2 w sposób następujący: „Przeniesienie na najemcę własności lokalu mieszkalnego może</li> </ol>	<p>Wyjaśnienia do uwagi</p> <p>MRiT dostrzega pewien problem na kanwie zasygnalizowanych przez BGK propozycji zmian, jednakże</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
1	2	3	4	5
			<p>nastąpić wyłącznie na rzecz osoby fizycznej będącej co najmniej 5 lat stroną obowiązującej umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy wynajmowanego przez nią lokalu.”</p> <p><b>4.</b> w art. 33ea zmiana brzmienia ust. 5 na następujące: „Jeżeli w przepisach niniejszego rozdziału mowa jest o lokalu bez wskazania jego rodzaju, należy przez to rozumieć lokal mieszkalny, garaż lub udział w garażu wielostanowiskowym” oraz:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– w art. 33f ust. 1a, 1b, 1c, 1d (zdanie pierwsze), ust. 2 (pierwsza część przepisu), art. 33g, art. 33h ust. 1, art. 33i ust. 2 – <b>wykreślenie</b> słowa „mieszkalnego”/”mieszkalny”,</li> <li>– w art. 33f ust. 1d (zdanie drugie) i ust. 5, art. 33h ust. 2 pkt 2 i 3 – <b>doprecyzowanie</b>, że chodzi o lokal mieszkalny</li> </ul> <p>w art. 33k usunięcie słowa „mieszkalnych”</p> <p><b>Uzasadnianie</b></p> <p><b>ad 1, 2 i 5</b> aktualne brzmienie wskazanych przepisów ustawy wymaga dostosowania w związku z przepisem art. 33ea ust. 5, umożliwiającym przenoszenie własności garaży stanowiących odrębne lokale i udziałów w garażu wielostanowiskowym stanowiącym odrębny lokal, wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego</p> <p><b>ad 3</b> przepisy ustawy nie regulują kwestii partycypacji w kosztach budowy garażu/garażu wielostanowiskowego; z tego względu warunek określony w przedmiotowym przepisie powinien w ocenie Banku dotyczyć wyłącznie lokali mieszkalnych</p> <p><b>ad 4</b> proponowana zmiana ma na celu doprecyzowanie, które przepisy art. 33f-33i ustawy mają zastosowanie do lokali wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego bez względu na rodzaj tych lokali, a które mają zastosowanie tylko do lokali mieszkalnych;</p>	<p>kierunek, w którym Bank proponuje pójść nie wydaje się słuszny.</p> <p>Należy mieć na uwadze, że finansowanie zwrotne udzielane jest na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane mające na celu tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem lub lokali mieszkalnych, do których ustanowione zostanie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Tak , aby najemcom lokali mieszkalnych zapewnić odpowiednią funkcjonalność, finansowaniem objęte są również garaże (jak i inne powierzchnie / pomieszczenia użytkowe). Dopiero w momencie podejmowania decyzji o sprzedaży w SIM istotne staje się, czy najemca zainteresowany jest wyodrębnieniem samego lokalu mieszkalnego, czy też mieszkania wraz z garażem / udziałem w garażu wielostanowiskowym / czy też pomieszczeniem przynależnym do lokalu.</p> <p>Same garaże, udziały w garażu wielostanowiskowym / czy też pomieszczenia przynależne do lokalu jako takie, bez realizacji lokali mieszkalnych, nie są objęte finansowaniem zwrotnym.</p> <p>„Problem” dla SIM może pojawić się wówczas, gdy najemca zdecyduje się na wykup jedynie samego mieszkania. Tym samym zasadnym rozwiązaniem wydaje się być wprowadzenie przepisu, w myśl którego, garaże, udziały w garażu wielostanowiskowym / czy też pomieszczenia przynależne do lokalu będą mogły być sprzedawane osobom 3-cim na zasadach określonych w art. 33ea ust. 5 <i>ustawy o niektórych formach (...)</i>, ale dopiero w momencie gdy najemca mieszkania zdecyduje się na własność wyłącznie lokalu mieszkalnego bez ww. pomieszczeń bądź lokali.</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
1	2	3	4	5
			Bank proponuje zróżnicowanie niektórych wymogów w tym zakresie w zależności od rodzaju finansowanego lokalu, mając na względzie ww. uzasadnienie dotyczące partycypacji oraz wyższe ryzyko kredytowe związane ze spłatą zadłużenia kredytowego przypadającego na garaże/udziały w garażu wielostanowiskowym, stanowiące w ocenie Banku słabsze źródło spłaty kredytu w porównaniu z lokalami mieszkalnymi (wyższe ryzyko pustostanów; większa rotacja najemców)	
<b>Uwagi TBS Wrocław – poza projektem do ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego</b>				
18	Par. 12 pkt 4 dawnego Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 04 lipca 2000 roku w sprawie warunków i trybu udzielania kredytów i pożyczek ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (...)	TBS Wrocław	<p><b>1.</b> Waloryzacja spłacanych przez SIM rat kredytów PIB w oparciu o wskaźnik robót budowlano-montażowych:</p> <p>Zapisy umów kredytowych jakie posiadają SIM-y w Polsce zawierają klauzulę tzw. waloryzacji spłacanych rat w oparciu o par. 12 pkt 4 dawnego Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 04 lipca 2000 roku w sprawie warunków i trybu udzielania kredytów i pożyczek ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (...), która brzmi: „kwoty kolejnych miesięcznych spłat zadłużenia w pozostałym okresie spłaty podlegają, w okresach kwartalnych, zwiększeniu o kwartalny wzrost cen produkcji budowlano-montażowej, ustalony na podstawie ostatnio ogłoszonej zmiany cen produkcji budowlano-montażowej w stosunku do kwartału poprzedniego. Jeżeli ogłoszona zmiana cen wskazuje na wzrost cen niższy od 0,3 % lub spadek cen, to kolejna spłata jest powiększana o 0,3 %”.</p> <p>Od kilku lat kwartalny wskaźnik cen produkcji budowlano-montażowej rośnie znacznie szybciej niż 0,3% co powoduje dla SIM-ów coraz wyższe raty spłacanych kredytów. Taka sytuacja skutkuje nadpłacaniem kredytów i znacznym skróceniem okresu kredytowania. Aby pokryć zwiększone raty do spłaty SIM jest zmuszony do stałego zwiększania stawki czynszu dla swoich najemców. Powyższe mechanizmy nie przeciwdziałają trwającej epidemii Covid-19 a wręcz przeciwnie, skutkują coraz większym obciążeniem płatniczym dla SIM i ich najemców.</p>	<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b></p> <p>Wyjaśnienia do uwagi:</p> <p>Z informacji uzyskanych w Banku Gospodarstwa Krajowego, spłata kredytu zwykle stanowi ok. 60-75% stawki czynszu, pozostawiając na ogół „zdrową rezerwę” na pokrycie kosztów eksploatacji, zarządzania zasobem i wzrost stóp procentowych, więc trudno zgodzić się z argumentem, że indeksacja rat doprowadza do konieczności stałego podwyższania czynszu (czego ogromna większość TBS/SIM i tak nie robi).</p> <p>Na przestrzeni ostatnich 16 lat wskaźnik cen produkcji budowlano-montażowej rósł średnio o 0,4%, a np. w latach 2012 – 2016 mieliśmy do czynienia ze spadkami, średnio o 0,2%; od 2017 r. wskaźnik faktycznie stale rośnie, ale średni wzrost kwartalny to raptem 0,7%, przy nieco wyższym średnim wzroście płac realnych w gospodarce narodowej (i ok. 2x wyższym wskaźniku wzrostu płac nominalnych w gospodarce), więc realnie – nawet jeżeli rzeczywiście za wzrostem rat szedłby 1:1 wzrost stawki czynszu – nie powinno to stanowić problemu dla najemców (przy założeniu stałego wzrostu czynszu o 0,7% kwartalnie, czyli o niecałe 3% rocznie przekładałoby się to na +20 zł miesięcznie rok do roku dla typowego mieszkania 50 m<sup>2</sup> i typowego poziomu czynszu około 14 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie).</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
1	2	3	4	5
			W związku z powyższym prosimy o odpowiednią zmianę przepisów skutkującą „zamrożeniem” wysokości spłacanych rat kredytów PIB na obecnym poziomie.	
19	art. 29a ust. 5 ustawy o niektórych formach...	TBS Wrocław	<p><b>2.</b> Zwrot partycypacji przez SIM w oparciu o aktualną wartość odtworzenia 1m2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych oraz zasiedlenie lokalu mieszkalnego przez kolejnego najemcę:</p> <p>Dla zawartych umów partycypacji do dnia 24.10.2015, zgodnie z art. 29a ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, w przypadku rozwiązania umowy najmu i partycypacji, zwracana kwota „powinna odpowiadać kwocie stanowiącej odsetek aktualnej wartości odtworzeniowej lokalu równy udziałowi wniesionej przez najemcę kwoty partycypacji w kosztach budowy lokalu”. Zatem im wyższa jest wartość odtworzeniowa tym wyższa jest kwota do zwrotu oraz kwota jaką SIM pobiera od kolejnego najemcy-partycypanta (pobranie kwoty wypłaconej poprzedniemu najemcy na podstawie art. 29a ust.5 ustawy). Obecna wartość odtworzenia 1m2 lokalu mieszkalnego dla miasta Wrocławia wynosi 6.971 zł (poprzednia wartość to 5.936 zł). Przykładowo, dla mieszkania 50 m2 i udziału wniesionej kwoty partycypacji na poziomie 30% kosztów budowy lokalu, obecna kwota do zwrotu wyniesie 104.565,00 zł (6.971 x 0,3 x 50). Jest to również kwota do pobrania przez SIM od kolejnego najemcy (kwota partycypacji 2.091,30 zł/m2). Zauważyliśmy już, że przy tak wysokim poziomie wkładu powstaje problem z pozyskaniem kolejnego najemcy spełniającego kryteria dochodowe zawarte w ustawie. Po dodaniu do partycypacji niezbędnej kaucji, powstaje łączna kwota do wniesienia przez nowego najemcę znacznie przekraczająca 100.000 zł. Z danych historycznych jak i z bieżącej obserwacji rynku mieszkaniowego w Polsce można założyć, że wartość odtworzeniowa będzie nadal rosła i pogłębiała negatywnie powyższy mechanizm. Przyszłe chętne osoby do zamieszkania w społecznym budownictwie SIM nie będą miały odpowiednio wysokiej zdolności kredytowej aby uzyskać kredyt na partycypację w SIM a SIM-y będą dysponowały coraz większą ilością pustostanów. Możliwy jest również do przewidzenia problem wskazywania przez Gminy najemców z zapewnieniem</p>	<p><u>Wyjaśnienia do uwagi</u></p> <p>Aktualnie w MRiT trwają prace legislacyjne nad mechanizmem służącym zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych składających się na pakiet rozwiązań określonych jako "Mieszkanie bez wkładu własnego".</p> <p>Po poszerzeniu zakresu finansowania odrębny rodzaj gwarantowanych kredytów mieszkaniowych będzie mógł zostać udzielony m.in. w celu sfinansowania przez kredytobiorcę części lub całości wymaganej partycypacji własnej w TBS/SIM.</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
1	2	3	4	5
			<p>pierwszeństwa osobom będącym aktualnie najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.</p> <p>W związku z powyższym chcieliśmy zapytać czy planowane są przez Ministerstwo działania mające na celu przeciwdziałanie opisanej powyżej sytuacji a w szczególności czy rozważane jest wprowadzenie rządowych dopłat do wkładów partycypacji w SIM?</p>	
<b>Art. 6 projektu ustawy w zakresie ustawy z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej</b>				
20	Art. 6 pkt 1 ppkt b	Fundacja Habitat for Humanity Poland	<p>Postulujemy, aby nie wprowadzać projektowanej zmiany i nie przedłużać terminu na opracowanie planu finansowego Funduszu o pięć miesięcy. Opracowanie planu na dwa tygodnie przed końcem poprzedzającego roku wydaje się być opóźnione.</p> <p>Proponujemy, aby termin nie był zmieniony. Ewentualnie, postulujemy aby plan był opracowany nie później niż do dnia 31 października.</p>	<b>Uwaga uwzględniona</b>
21	Art. 6 pkt 1 ppkt c	Fundacja Habitat for Humanity Poland	<p>Podobnie, jak w uwadze do art. 6 pkt 1 ppkt b, postulujemy, aby nie wprowadzać projektowanej zmiany. Ewentualnie postulujemy przesunięcie terminu maksymalnie do dnia 30 września.</p>	<b>Uwaga uwzględniona</b>
<b>Art. 9 projektu ustawy w zakresie 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</b>				
22	Uwaga ogólna	Bank Gospodarstwa Krajowego	<p>Bank mając na względzie znaczący wzrost zainteresowania gmin bezzwrotnym wsparciem na przedsięwzięcia w tym nowo powstałych Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych (SIM) oraz rosnące koszty budowy proponuje zmianę: .</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– limitu wydatków budżetowych na program budownictwa socjalnego i komunalnego - zwiększenie do 3 mld złotych;</li> <li>– perspektywy finansowania programu z Funduszu Dopłat – obecnie do roku 2025 – wydłużenie jej do roku 2030.</li> </ul>	<b>Uwaga uwzględniona</b>  <p>W wyniku uzgodnień z MF nie ma możliwości zwiększenia limitu wydatków budżetowych. W projekcie zaproponowano by zasilenie Funduszu Dopłat odbyło się przez wpływy ze skarbowych papierów wartościowych. W projekcie zaproponowano stosowne zmiany do art. 5 ust. 2 ustawy o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (art. 6 pkt 1 lit. a tiret drugie projektu), w którym określone są źródła zasilania Funduszu Dopłat, poprzez dodanie pkt 4c - wpływy ze skarbowych papierów wartościowych.</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
1	2	3	4	5
				<p><b>Wyjaśnienia do uwagi</b></p> <p>W przypadku wydłużenia perspektywy finansowania programu do roku 2030, MRiT wyjaśnia, że ocena realizacji oraz rekomendacje w zakresie kontynuacji rozwiązań określonych w ustawie będą przedmiotem informacji ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, przedstawionej Radzie Ministrów w terminie do dnia 31 marca 2024 r.</p>
23	Uwaga ogólna	Fundacja Habitat for Humanity Poland	<p>Art. 6 ust. 1 zmienianej ustawy reguluje możliwość skorzystania przez wskazane podmioty, w tym organizacje pożytku publicznego (OPP) z finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 3 ust. 1 dla pozyskania mieszkań służących wykonywaniu zadań z zakresu pomocy społecznej w formie mieszkań chronionych. Zwraca uwagę, że w dalszej części ustawy nie ma odwołań do art. 6 ust. 1 (np. w przepisach określających wysokość finansowania). Można zakładać, że do inwestycji z art. 6 ust. 1 stosuje się przepisy odnoszące się do art. 3 ust. 1. Konieczność wykonywania takiego zabiegu interpretacyjnego może stanowić pewne utrudnienie dla OPP.</p> <p>Postulujemy zatem dodanie w art. 6 ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych) nowego ustępu:</p> <p>Do przedsięwzięć, o których mowa w ust. 1 stosuje się przepisy dotyczące art. 3 ust. 1.</p> <p>Pozwoli to uniknąć trudności interpretacyjnych i może przyczynić się do zwiększenia zaangażowania OPP w takie przedsięwzięcia.</p>	<p><b>Wyjaśnienia do uwagi</b></p> <p>Zgodnie z obecnym brzmieniem art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. <i>o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń</i>, dofinansowanie mieszkań chronionych jest udzielane, jeżeli te są tworzone w ramach przedsięwzięć określonych w art. 3 ust. 1 lub art. 5a ust. 1 ustawy. Z uwagi na zastosowane w art. 6 odesłania do art. 3 i art. 5a, do przedsięwzięć polegających na tworzeniu mieszkań chronionych należy stosować przepisy adekwatne do danego rodzaju przedsięwzięć.</p> <p>Przepisy art. 6 dokładnie wskazują jakim podmiotom udzielane jest finansowe wsparcie na tworzenie mieszkań chronionych. MRiT nie identyfikuje trudności interpretacyjnych.</p>
24	Art. 9 pkt 1	Fundacja Habitat for Humanity Poland	Zmiana tytułu ustawy jest właściwym kierunkiem. Popieramy tę zmianę.	<b>Uwaga uwzględniona</b>
25	Art. 9 pkt 6	Bank Gospodarstwa Krajowego	Należy określić termin stwierdzenia posiadania przez Beneficjenta większościowego udziału we wspólnocie mieszkaniowej np. dzień rozliczenia przedsięwzięcia.	<p><b>Uwaga uwzględniona</b></p> <p>Przepis projektowanego art. 6d został zmodyfikowany w następujący sposób:</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
1	2	3	4	5
				„Art. 6d. Jeżeli przedsięwzięcie, o którym mowa w art. 3 ust. 1 pkt 3, art. 4 ust. 1 pkt 3 lub art. 5 ust. 1 pkt 4 dotyczy lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku wspólnoty mieszkaniowej, a beneficjent wsparcia <b>na dzień rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia nie posiada większości udziałów w nieruchomości wspólnej</b> , przepisów art. 35a-35c ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. 2021 r. poz. 305 i 1236) nie stosuje się.”.
26	Art. 9 pkt 6	ZKZL Sp. z o. Poznań	<p>Dodany art. 6d wyłączający ze stosowania przepis art.35a ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 305 i 1236) należy rozszerzyć o lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach objętych nadzorem Miejskiego Konserwatora Zabytków (ewentualnie lokale w budynkach wpisanych do rejestru zabytków).</p> <p>Uzasadnienie: powyższe ma na celu przeciwdziałanie kolizji obowiązku umieszczenia tablicy informacyjnej z obowiązkiem uzyskania pozwolenia na umieszczenie takiej tablicy na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 10 ustawy o z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i ochronie nad zabytkami. oszpecaniu tablicami informacyjnymi budynków o charakterze zabytkowym.</p> <p>„Art. 6d. Do beneficjenta wsparcia, który zrealizował przedsięwzięcie, o którym mowa w art. 3 ust. 1 pkt 3, art. 4 ust. 1 pkt 3 lub art. 5 ust. 1 pkt 4, przepisu art. 35a ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. 2021 r. poz. 305 i 1236) nie stosuje się, jeżeli przedsięwzięcie to dotyczy lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. będącym własnością wspólnoty mieszkaniowej, a beneficjent ten nie posiada większości udziałów w tej wspólnotcie,</li> <li>2. objętym ochroną zabytków w rozumieniu art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i ochronie nad zabytkami.”</li> </ol>	<p><b>Wyjaśnienia do uwagi</b></p> <p>Zaproponowana zmiana wykracza poza zakres merytoryczny projektu ustawy.</p> <p>Projektowany art. 6d ma na celu odstępstwo od przepisów art. 35a–35d ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych w szczególnym przypadku przedsięwzięć wymienionych w ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. <i>o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń</i>, w związku z wynikającymi z tego ograniczeniami dotyczącymi samodzielnego podejmowania decyzji przez <b>beneficjentów wsparcia</b>.</p> <p>W przypadku przedsięwzięć polegających na remoncie poszczególnych lokali mieszkalnych, położonych w budynku, w którym istnieje wspólnota mieszkaniowa, do zamieszczenia tablicy informacyjnej na budynku wymagane jest podjęcie stosownej uchwały tejże wspólnoty mieszkaniowej. Brak zgody członków wspólnoty mieszkaniowej uniemożliwi beneficjentowi wsparcia zamieszczenie takiej tablicy na budynku, co oznaczać będzie niewywiązanie się z obowiązku informacyjnego. Uznano zatem, że w takiej sytuacji beneficjent wsparcia nie powinien ponosić negatywnych konsekwencji niezastosowania się do obowiązujących go przepisów prawa i na podstawie art. 6d wyłączono obowiązek informacyjny wynikający z art. 35a ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych.</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
1	2	3	4	5
				<p>Projektowany przepis nie może uwzględniać zaproponowanej w pkt 2 sytuacji gdyż przedmiotem <i>ustawy o finansowym wsparciu</i> nie jest nałożenie lub zwolnienie z obowiązku informowania o działaniach realizowanych z funduszy publicznych.</p> <p>Obowiązek ten został wprowadzony ww. przepisami ustawy o finansach publicznych i realizowany jest zgodnie z aktem wykonawczym do ustawy, tj. rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 7 maja 2021 r. w sprawie określenia działań informacyjnych podejmowanych przez podmioty realizujące zadania finansowane lub dofinansowane z budżetu państwa lub z państwowych funduszy celowych (Dz.U. z 2021 r. poz.953).</p> <p>Zgodnie z § 5 ust. 7. tablica informacyjna nie może zakłócać ładu przestrzennego, a jej umieszczenie powinno być zgodne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego albo z uchwałą rady gminy, o której mowa w art. 37a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922), oraz z zasadami ochrony przyrody. Projekt uchwały rady gminy, o której mowa w art. 37a ust. 1, wójt (burmistrz, prezydent miasta) uzgadnia wojewódzkim konserwatorem zabytków w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.</p> <p>Odnosząc się do podniesionej kolizji przepisów wyjaśniam, że zgodnie z art. 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i ochronie nad zabytkami, przedmiotowa ustawa nie narusza m.in. przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p>
27	Art. 9 pkt. 6,7,10,11	Polska Izba Gospodarcza TBS	Wniosek w art. 9 w pkt 6) i 7) po słowach „nieruchomości” a przed „związanej” dodać słowa: „lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości”	<p><b>Uwaga uwzględniona – w zakresie zmian do art. 13 ust. 1 pkt 1</b></p> <p>Art. 13 ust. 1 pkt 1 otrzyma brzmienie:</p> <p>„1) 35% kosztów przedsięwzięcia - w przypadku, gdy z realizacją przedsięwzięcia jest związane zawarcie umowy,</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
1	2	3	4	5
			<p>po pkt 10) dodać pkt 11</p> <p>W art. 13 ust 1 pkt 1) po słowie „wartości” zmienić treść dalszej części zadania na następującą:</p> <p>„nieruchomości lub prawa użytkownika wieczystego nieruchomości stanowiącej własność albo będącej w użytkowaniu wieczystym inwestora, na której realizowane jest przedsięwzięcie”</p> <p>Następnym pkt art. 9 nadać numerację 12 -15</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>W ustawie w art. 3 ust 1 pkt 1 zdefiniowano podmiot uprawniony do otrzymania wsparcia jako właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości . W art. 13 ust1 pkt 1) pozbawiono możliwości zwiększenia wsparcia o wartość gruntu użytkownika wieczystego. Jest to niekonsekwencją szczególnie w obliczu tego, że w zdecydowanej większości nieruchomości będąca w u.w. zabudowana budynkiem mieszkalnym po oddaniu budynku do użytkowania przechodzi na własność inwestora.</p>	<p>o której mowa w art. 5 ust. 2, przy czym udział gminy lub związku międzygminnego w części przekraczającej 25% kosztów przedsięwzięcia pokrywany jest do wysokości odpowiadającej wartości prawa własności albo prawa użytkownika wieczystego gruntu, będącego we władaniu inwestora, na którym realizowane jest przedsięwzięcie.”</p>
28	Art. 9 pkt 7	Bank Gospodarstwa Krajowego	<p>Proponujemy uzależnienie maksymalnych poziomów czynszu między innymi od tworzenia garaży i miejsc postojowych oraz powierzchni senioralnych.</p>	<p><b>Wyjaśnienia do uwagi</b></p> <p>Intencją projektodawcy jest, aby wysokość czynszu była uzależniona od wysokości otrzymanego wsparcia. Projektowany przepis ograniczający wysokość czynszu ma na celu, aby lokale mieszkalne powstałe przy znacznym zaangażowaniu środków publicznych w mieszkaniowe inwestycje gminne odzwierciedlały ich społeczny charakter.</p> <p>To beneficjent wsparcia decyduje o wysokości wsparcia, o jakie się ubiega, tym samym pośrednio od jego decyzji zależy wysokość przyszłego czynszu w tworzonego zasobie.</p>
29	Art. 9 pkt. 7	Stowarzyszenie Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej	<p>Powiązanie wysokości stawki czynszu z wysokością finansowego wsparcia udzielonego na pokrycie kosztów przedsięwzięcia spowoduje „wymuszone” oszczędności na kosztach eksploatacji budynków. Zmiana poziomu minimalnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej przekłada się bezpośrednio na znaczny wprost kosztów eksploatacji budynków, takich jak: usługi</p>	<p><b>Wyjaśnienia do uwagi</b></p> <p><i>Ustawą z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa, podwyższono wysokość finansowego wsparcia kierowanego do gmin, a także umożliwiono łączenie w określonych przypadkach wsparcia z FD z programem SBC (preferencyjny kredyt – do 80% kosztów</i></p>

Lp.	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
1	2	3	4	5
			<p>utrzymania czystości budynków i terenów zielonych, usługi konserwacyjne, usługi ochrony obiektów, usługi remontów i napraw, przeglądów wind, przeglądów elektrycznych, kominiarskich i budowlanych. Nadmieniamy, że do kosztów utrzymania niniejszych nieruchomości należy zaliczyć także koszt amortyzacji na poziomie 1,5 %. Przy tak obniżonym poziomie czynszów Towarzystwa będą notowały straty rachunkowe a chcąc je ograniczyć będą do maksimum ograniczały wszelkie niezbędne remonty, ulepszenia i udogodnienia dla lokatorów i oszczędzały, co odbije się na stanie budynków i jakości oferowanej obsługi.</p> <p>Może dojść do paradoksu w postaci inwestycji kilkietapowej polegającej na budowie powtarzalnych, budynków, gdzie budynki w najbliższym sąsiedztwie oddane do użytkowania w terminie wcześniejszym i wybudowane przy niższym poziomie dofinansowania będą miały do dyspozycji lokale mieszkalne o stawce czynszu wyższej niż identyczne nowe i wybudowane przy wyższym poziomie finansowego wsparcia. Z przeprowadzonej analizy kosztów wynika, że poziom kosztów utrzymania 1 m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego dla aktualnie realizowanej inwestycji wynosi 18,54 zł/m<sup>2</sup> w tym koszt samej amortyzacji w m<sup>2</sup> wynosi 9,83 zł, a poziom czynszu możliwy do uzyskania przy proponowanym przez projekt poziomie wsparcia wynosi 9,92 zł . W związku z powyższym proponowana stawka czynszu wystarcza jedynie na pokrycie kosztu amortyzacji. Ponadto już samo uzależnienie stawki czynszu od poziomu wskaźnika wartości odtworzeniowej lokalu, gdzie statystyka publiczna nie odzwierciedla faktycznej sytuacji na rynku jest kwestią dyskusyjną. Przy wzroście płacy minimalnej, a co za tym idzie również kosztów wszystkich usług, należy założyć, że poziom kosztów będzie charakteryzować się tendencją wzrostową.</p> <p>Proponowane progi wysokości czynszów są ustalone w wysokościach zaniżonych. „Wymuszenie” ustawowo obniżenia stawek czynszu przy korzystaniu z dofinansowania bezzwrotnego jest niekorzystne z punktu widzenia rachunku ekonomicznego spółek prawa handlowego. Najlepszym wyznacznikiem poziomu stawek w danej gminie jest sytuacja ekonomiczna jej mieszkańców. Przy ustalaniu stawek czynszu wszechstronną analizę prowadzą</p>	<p>przedsięwzięcia) oraz środkami RFRM (do 10% kosztów przedsięwzięcia).</p> <p>Tym samym w przypadku przedsięwzięć, w wyniku których zostanie utworzony lokal mieszkalny, przy większym zaangażowaniu beneficjenta wsparcia i inwestora w inwestycję, proponuje się wprowadzenie ograniczenia czynszu w zależności od wysokości finansowego wsparcia udzielonego na pokrycie kosztów przedsięwzięcia. Mając na uwadze, że w przypadku wsparcia dla gminy na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem przez innego niż gmina inwestora, z prawem gminy do wskazywania najemców, łączne finansowe wsparcie na poziomie 40-45% kosztów przedsięwzięcia jest wartością graniczną, kiedy udzielona rekompensata nie przewyższa przewidywanych kosztów netto i rozsądnego zysku (przy ograniczeniu czynszu do 4% wartości odtworzeniowej lokalu), w przypadku finansowego wsparcia wynoszącego 90% kosztów przedsięwzięcia, bądź więcej, proponuje się ustalenie maksymalnego czynszu w wysokości proporcjonalnie obniżonej, czyli w wysokości 2% wartości odtworzeniowej lokali. I tak dla wsparcia w wysokości co najmniej 75%, 60% i 45% proponuje się maksymalny czynsz w wysokości odpowiednio 2,5%, 3% i 3,5% wartości odtworzeniowej.</p> <p>Projektowany przepis ograniczający wysokość czynszu ma na celu, aby lokale mieszkalne powstałe przy znacznym zaangażowaniu środków publicznych w mieszkaniowe inwestycje gminne odzwierciedlały ich społeczny charakter.</p> <p>To beneficjent bezzwrotnego wsparcia (bo tylko takiego dotyczy projektowana zmiana) decyduje o wysokości wsparcia, o jaki się ubiega, tym samym pośrednio od jego decyzji zależy wysokość przyszłego czynszu w tworzonej zasobie.</p> <p>Należy przy tym podkreślić, że gmina szczególnie w przypadku realizacji inwestycji przez innego inwestora powinna - jako podmiot udzielający pomocy publicznej zapewnić czynsz</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
1	2	3	4	5
			<p>zarządy spółek oraz właściciele spółek (gminy). Tak do tej pory działa się i dzieje we wszystkich TBS/SIM. Dlatego ustalanie poziomu czynszów ustawowo spowoduje bezwzględne stosowane maksymalnego dopuszczalnego progu czynszu, bez analizy jego składników oraz w niektórych przypadkach może wystąpić konieczność dofinansowywania przez gminy kosztów eksploatacji (np. przy proponowanej stawce czynszu 2%).</p> <p>Proponowana zmiana:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. wykreślić pkt. 7 w całości</li> </ol> <p>lub</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. przyjąć zwiększone stawki: <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 45% tych kosztów – stawka czynszu za 1 m2 powierzchni użytkowej tego lokalu nie może przekroczyć w skali roku 4,0%,</li> <li>2) 60% tych kosztów – stawka czynszu za 1 m2 powierzchni użytkowej tego lokalu nie może przekroczyć w skali roku 3,5%,</li> <li>3) 75% tych kosztów – stawka czynszu za 1 m2 powierzchni użytkowej tego lokalu nie może przekroczyć w skali roku 3,0%,</li> <li>4) 90% tych kosztów – stawka czynszu za 1 m2 powierzchni użytkowej tego lokalu nie może przekroczyć w skali roku 2,5%</li> </ol> </li> </ol> <p>– wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej zgodnie z art. 9 ust. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.</p>	<p>na poziomie, który w kolejnych latach nie spowoduje że udzielony grant okaże się ponadnormatywną pomocą.</p> <p>W stosunku zaś do mieszkaniowego zasobu gminy podkreślenia wymaga, że zgodnie z danymi GUS, stawki czynszu określone dla mieszkań komunalnych w skali kraju nie przekraczają 1,5-2% wartości odtworzeniowej. Proponowane w projekcie przepisy mają tym samym za zadanie przeciwdziałanie ustalania niezasadnie zawyżonych stawek czynszu. Przesłanką jest korzystanie ze wsparcia budżetu państwa.</p> <p>Po przeanalizowaniu uwag, z zakresie projektowanego art. 7c ust. 1 projektu <i>ustawy</i>, proponuje się wprowadzenie dodatkowego przepisu, mówiącego o tym, że jeżeli w danej lokalizacji wartość odtworzeniowa lokalu będzie niższa od rzeczywistych kosztów jego budowy, wówczas do obliczenia wysokości czynszu będzie można wziąć pod uwagę koszty budowy.</p> <p>Ponadto proponuje się dodanie przepisu, który umożliwi stosowanie gminom wyższych stawek czynszu, jeżeli czynsz w zasobie mzg jest ustalony na wyższym poziomie. Wówczas jednak nadwyżka nad maksymalną stawką czynszu ustalone na podstawie nowego art. 7c ust. 2 ustawy o finansowym wsparciu będzie musiała być przeznaczona przez gminę na realizację jednego z przedsięwzięć o charakterze mieszkaniowym (lokale mzg, wsparcie budowy mieszkań na wynajem, mieszkania chronione, tymczasowe pomieszczenia, noclegownie, schroniska dla osób bezdomnych lub ogrzewalnie).</p> <p>Projekt uzupełniono o stosowne przepisy.</p>
30	Art. 9 pkt 7	ZKZL Sp. z o. Poznań	<p>W ocenie zgłaszającego uwagę do projektu ustawy, zachodzi kolizja pomiędzy projektowanym art. 7c ust. 2 i 3 ustawy o finansowym wsparciu, a wyrażonym w art. 21 c obowiązkiem weryfikacji spełnienia przez najemców kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem, nałożonym na gminę</p>	<p><b>Wyjaśnienia do uwagi</b></p> <p><i>Ustawą z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa</i>, podwyższono wysokość finansowego wsparcia kierowanego do gmin, a także umożliwiono łączenie w określonych przypadkach wsparcia z</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
1	2	3	4	5
			<p>i wynikającym z niego obowiązkiem ustalenia nowej stawki czynszu (w przypadku przekroczenia tych kryteriów). Zgodnie z art. 21 c ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów „wysokość czynszu nie może jednocześnie przekroczyć w skali roku 8% wartości odtworzeniowej lokalu.”</p> <p>Ustawa o finansowym wsparciu ograniczenie wysokości czynszu uzależnia de facto wyłącznie od przesłanki częściowego sfinansowania przedsięwzięcia w wyniku którego powstanie wynajmowany lokal z Funduszu Dopłat, pomijając możliwość zmiany sytuacji materialnej najemców.</p> <p>W uzasadnieniu projektu (str. 12) podkreślono, że celem ograniczenia wysokości czynszu lokali mieszkalnych tworzonych i modernizowanych na podstawie przepisów ustawy o finansowym wsparciu jest zachowanie społecznego charakteru finansowego zasobu.</p> <p>Zgłaszający uwagę stoi na stanowisku, że powyższy cel nie zostanie zrealizowany poprzez wprowadzenie projektowanych przepisów. Należy podkreślić, że lokale mieszkalne, zgodnie z art. 20 ust.2 ustawy o ochronie praw lokatorów mogą być wynajmowane osobom potrzebującym wsparcia w zakresie zaspokajania swoich potrzeb mieszkaniowych, wyłącznie na czas nieoznaczony.</p> <p>Przez czas korzystania z lokalu sytuacja materialna i życiowa lokatorów może ulec zmianie do tego stopnia, że udzielanie pomocy w postaci niższego niż rynkowy czynszu przestanie być uzasadnione, co dostrzegł ustawodawca wprowadzając art. 21 c do polskiego porządku prawnego.</p> <p>Wprowadzenie projektowanych przepisów uniemożliwi podniesienie czynszu osobom, których sytuacja materialna i życiowa w pełni taką podwyżkę by uzasadniała (ponad progi podane w projektowanych przepisach).</p> <p>Co istotne, Wynajmujący lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy nie ma podstawy prawnej, by rozwiązać stosunek najmu z lokatorem, tylko z uwagi na poprawę jego sytuacji materialnej. W konsekwencji osoba taka nadal będzie zamieszkiwać w lokalu,</p>	<p>FD z programem SBC (preferencyjny kredyt – do 80% kosztów przedsięwzięcia) oraz środkami RFRM (do 10% kosztów przedsięwzięcia).</p> <p>Tym samym w przypadku przedsięwzięć, w wyniku których zostanie utworzony lokal mieszkalny, przy większym zaangażowaniu beneficjenta wsparcia, proponuje się wprowadzenie ograniczenia czynszu w zależności od wysokości finansowego wsparcia udzielonego na pokrycie kosztów przedsięwzięcia. Dla wsparcia w wysokości co najmniej 75%, 60% i 45% proponuje się maksymalny czynsz w wysokości odpowiednio 2,5%, 3% i 3,5% wartości odtworzeniowej.</p> <p>To beneficjent bezzwrotnego wsparcia (bo tylko takiego dotyczy projektowana zmiana) decyduje o wysokości wsparcia, o jakie się ubiega, tym samym pośrednio od jego decyzji zależy wysokość przyszłego czynszu w tworzonym zasobie.</p> <p>Należy przy tym podkreślić, że w przypadku mieszkaniowego zasobu gminy zgodnie z danymi GUS, stawki czynszu określone dla mieszkań komunalnych w skali kraju nie przekraczają 1,5-2% wartości odtworzeniowej. Proponowane w projekcie przepisy mają tym samym za zadanie przeciwdziałanie ustalania niezasadnie zawyżonych stawek czynszu. Przesłanką jest korzystanie ze wsparcia budżetu państwa.</p> <p>Po przeanalizowaniu uwag, z zakresie projektowanego art. 7c ust. 1 projektu ustawy, proponuje się wprowadzenie dodatkowego przepisu, mówiącego o tym, że jeżeli w danej lokalizacji wartość odtworzeniowa lokalu będzie niższa od rzeczywistych kosztów jego budowy, wówczas do obliczenia wysokości czynszu będzie można wziąć pod uwagę koszty budowy.</p> <p>Ponadto proponuje się dodanie przepisu, który umożliwi stosowanie gminom wyższych stawek czynszu, jeżeli czynsz w zasobie mzg jest ustalony na wyższym poziomie. Wówczas</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
1	2	3	4	5
			<p>lokal ten nie będzie mógł być zagospodarowany na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób bardziej potrzebujących tego wsparcia, a jednocześnie projektowane przepisy uniemożliwią urealnienie naliczanej stawki czynszu.</p> <p>W kontekście proponowanej zmiany rekomendujemy jej wykreślenie z projektu ustawy albo: zmianę stawki z 2,5% na min. 3,0%</p> <p>a) dla inwestycji korzystających w ponad 75% ze wsparcia z Funduszu Dopłat (analogiczna korekta w górę o min. 0,5 p.p. dla pozostałych progów wsparcia) oraz</p> <p>b) uzupełnienie projektowanych zapisów ustawy o możliwość waloryzacji stawek czynszu w kolejnych latach np. o poziom inflacji.</p> <p>Wskazujemy, że gmina określa stawkę czynszu na takim poziomie, aby zapewnić dostęp do lokali mieszkalnych osobom o niskich dochodach.</p> <p>Jednakże określenie stawki czynszu na tak niskim poziomie jak np. 2,5% wartości odtworzeniowej lokalu wygeneruje problemy związane z zarządzaniem zasobem i pokryciem kosztów eksploatacji nieruchomości, a w następstwie uniemożliwi w praktyce późniejsze finansowanie remontów budynków, oraz realizację kolejnych mieszkaniowych inwestycji.</p> <p>Wzrost stawki czynszu jest naturalnym skutkiem wzrostu dochodów (obserwowany dynamiczny wzrost minimalnego wynagrodzenia zasadniczego) oraz wzrostu kosztów eksploatacji i kosztów zarządzania (spowodowany między innymi rosnącą inflacją). Sztuczne ustawowe ograniczenie wysokości stawki na tak niskim poziomie w relacji do kosztu odtworzenia, bez możliwości jej waloryzacji w okresach kolejnych w oparciu o np. wskaźniki inflacji, jednoznacznie utrudni finansowanie bieżących potrzeb związanych z utrzymaniem lokali, jak i ograniczy możliwości inwestycyjne w okresach przyszłych.</p>	<p>jednak nadwyżka nad maksymalną stawką czynszu ustalone na podstawie nowego art. 7c ust. 2 ustawy o finansowym wsparciu będzie musiała być przeznaczona przez gminę na realizację jednego z przedsięwzięć o charakterze mieszkaniowym (lokale mzg, wsparcie budowy mieszkań na wynajem, mieszkania chronione, tymczasowe pomieszczenia, noclegownie, schroniska dla osób bezdomnych lub ogrzewalnie).</p> <p>Projekt uzupełniono o stosowne przepisy.</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
1	2	3	4	5
31	Art. 9 pkt.7	Polska Izba Gospodarcza TBS	<p>Na wstępie należy zauważyć, że:</p> <p>1) proponowane w nowym ust. 2 ograniczenia stawek czynszowych nie uwzględniają amortyzacji. SIM-y są spółkami prawa handlowego i do kosztów rachunkowych zaliczają amortyzację. Ograniczenia stawki czynszu w proponowany sposób skutkować będą stratami w spółce (przykładowe wyliczenia w załączniku nr 1 do uwag Izby). Amortyzacja budynków mieszkalnych wynosi od 0,75% do 1,5%. Sporządzając kalkulację czynszu, czyli amortyzacja plus rzeczywiste koszty eksploatacji oraz koszty obsługi (nie biorąc pod uwagę zysku) wysokość czynszu np. w ZBM I TBS w Gliwicach przy założeniu 1,5% amortyzacji wyniesie około 13,80zł, a czynsz wg. propozycji wyniesie 7,75(!), co stawia w ogóle pod znakiem zapytania sensowność realizacji takich inwestycji.</p> <p>2) zgodnie z art. 27 projektu ustawy, w terminie roku od dnia wejścia w życie przedmiotowej ustawy wynajmujący dostosuje zawarte przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy umowy najmu w zakresie wysokości stawki czynszu zgodnie z art. 7c ust. 2 i 3 ustawy zmienianej w art. 9 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą. Zwracamy uwagę, że wnioski o finansowe wsparcie na pokrycie kosztów przedsięwzięcia składane były/są opierając się na dotychczasowych przepisach i dokonując kalkulacji kosztów i przychodów. SIM-y są spółkami prawa handlowego. Pomijając kwestie odpowiedzialności zarządu, rady nadzorczej spółek czy kwestie ingerencji ustawodawcy w umowy już zawarte, o których mowa w art. 5 ust. 1 ustawy o finansowym wsparciu..., kto pokryje stary spółki czy wypłaci odszkodowanie spółce w wyniku powstałych strat w związku ze zmianą stawek czynszowych? Być może składając wniosek o wsparcie pod proponowaną ustawą inwestor w ogóle nie przystępowałby do takiej umowy lub gminna zmniejszyłby wysokość finansowego wsparcia, o ile z punktu inwestora stanowiło by to faktyczną rekompensatę uzasadniającą ekonomicznie realizację inwestycji;</p> <p>3) w dodanym ustępie 2 art. na pokrycie przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 3 ust.1 stawka czynszu przy udzielonym wsparciu 80% wynosiłaby nie więcej niż 2,5% a nowym ust. 3 w przypadku</p>	<p><b>Wyjaśnienia do uwagi</b></p> <p><i>Ustawą z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa, podwyższono wysokość finansowego wsparcia kierowanego do gmin, a także umożliwiono łączenie w określonych przypadkach wsparcia z FD z programem SBC (preferencyjny kredyt – do 80% kosztów przedsięwzięcia) oraz środkami RFRM (do 10% kosztów przedsięwzięcia).</i></p> <p>Tym samym w przypadku przedsięwzięć, w wyniku których zostanie utworzony lokal mieszkalny, przy większym zaangażowaniu beneficjenta wsparcia i inwestora w inwestycję, proponuje się wprowadzenie ograniczenia czynszu w zależności od wysokości finansowego wsparcia udzielonego na pokrycie kosztów przedsięwzięcia. Mając na uwadze, że w przypadku wsparcia dla gminy na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem przez innego niż gmina inwestora, z prawem gminy do wskazywania najemców, łączne finansowe wsparcie na poziomie 40-45% kosztów przedsięwzięcia jest wartością graniczną, kiedy udzielona rekompensata nie przewyższa przewidywanych kosztów netto i rozsądnego zysku (przy ograniczeniu czynszu do 4% wartości odtworzeniowej lokalu), w przypadku finansowego wsparcia wynoszącego 90% kosztów przedsięwzięcia, bądź więcej, proponuje się ustalenie maksymalnego czynszu w wysokości proporcjonalnie obniżonej, czyli w wysokości 2% wartości odtworzeniowej lokali. I tak dla wsparcia w wysokości co najmniej 75%, 60% i 45% proponuje się maksymalny czynsz w wysokości odpowiednio 2,5%, 3% i 3,5% wartości odtworzeniowej.</p> <p>Projektowany przepis ograniczający wysokość czynszu ma na celu, aby lokale mieszkalne powstałe przy znacznym zaangażowaniu środków publicznych w mieszkaniowe inwestycje gminne odzwierciedlały ich społeczny charakter.</p> <p>To beneficjent bezzwrotnego wsparcia (bo tylko takiego dotyczy projektowana zmiana) decyduje o wysokości</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
1	2	3	4	5
			<p>przedsięwzięcia, o którym mowa w art.3 ust.1 pkt 3 w wyniku, którego lokal zostanie zmodernizowany, a wysokość finansowego wsparcia wyniesie również 80% stawka wynosić będzie do czynszu 4%. W stosunku więc do tego samego działania ( remontu lub przebudowy całości albo części budynku mieszkalnego, jeżeli ten remont lub ta przebudowa nie dotyczy lokalu mieszkalnego zajmowanego przez lokatora na podstawie obowiązującej umowy najmu), mieszkańcy w przypadku budynku będącego własnością gminy lub jednoosobowej spółki gminnej mogą mieć czynsz na poziomie 4%, a w przypadku budynku będącego własnością społecznej inicjatywy mieszkaniowej, której jedynym właścicielem jest gmina nie więcej niż 2,5%. Biorąc pod uwagę najem lokali mieszkalnych w zasobach gminnych dojdzie do paradoksu, gdzie czynsz w lokalach położonych w starych zasobach może być wyższy niż w nowych o bardzo wysokim standardzie. Może należałoby ustalić, że stawka czynszu nie może być wyższa niż ustalona przez Organ Wykonawczy stawka dla zasobów gminnych.</p> <p>4) odniesienie do stawek czynszu do wskaźnika odtworzeniowego ustalanego na dotychczasowych zasadach samo w sobie stanowi poważny problemem, o czyn informowaliśmy ministerstwo w lipcu tego roku, a proponowane zapisy tylko pogłębiają ten problem. Pomijając kwestie historycznego charakteru wskaźnika (dotyczy inwestycji już zrealizowanych, często w odmiennych uwarunkowaniach ekonomicznych), czy jego niejednorodność (różny stan wykończenia mieszkań, etc.), dla przykładu przy 80% finansowym wsparciu różnice we wskaźnikach odtworzeniowych skutkują w województwie łódzkim czynszem na poziomie do 7,87zł a np. województwo śląskie 9,92zł;</p> <p>5) przedmiotowe zapisy nie określają w jakim okresie maja być stosowane ograniczenia czynszu w tych zasobach ( 5, 15, 30, 50 lat?);</p> <p>W uzasadnieniu dotyczącym progów stawek czynszu czytamy: „Mając na uwadze, że w przypadku wsparcia dla gminy na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem przez innego niż gmina inwestora, z prawem gminy do wskazywania najemców, łączne finansowe</p>	<p>wsparcia, o jaki się ubiega, tym samym pośrednio od jego decyzji zależy wysokość przyszłego czynszu w tworzonym zasobie.</p> <p>Należy przy tym podkreślić, że gmina szczególnie w przypadku realizacji inwestycji przez innego inwestora powinna - jako podmiot udzielający pomocy publicznej zapewnić czynsz na poziomie, który w kolejnych latach nie spowoduje że udzielony grant okaże się ponadnormatywną pomocą.</p> <p>W stosunku zaś do mieszkaniowego zasobu gminy podkreślenia wymaga, że zgodnie z danymi GUS, stawki czynszu określane dla mieszkań komunalnych w skali kraju nie przekraczają 1,5-2% wartości odtworzeniowej. Proponowane w projekcie przepisy mają tym samym za zadanie przeciwdziałanie ustalania niezasadnie zawyżonych stawek czynszu. Przesłanką jest korzystanie ze wsparcia budżetu państwa.</p> <p>Po przeanalizowaniu uwag, z zakresie projektowanego art. 7c ust. 1 projektu <i>ustawy</i>, proponuje się wprowadzenie dodatkowego przepisu, mówiącego o tym, że jeżeli w danej lokalizacji wartość odtworzeniowa lokalu będzie niższa od rzeczywistych kosztów jego budowy, wówczas do obliczenia wysokości czynszu będzie można wziąć pod uwagę koszty budowy.</p> <p>Ponadto proponuje się dodanie przepisu, który umożliwi stosowanie gminom wyższych stawek czynszu, jeżeli czynsz w zasobie mzg jest ustalony na wyższym poziomie. Wówczas jednak nadwyżka nad maksymalną stawką czynszu ustaloną na podstawie nowego art. 7c ust. 2 ustawy o finansowym wsparciu będzie musiała być przeznaczona przez gminę na realizację jednego z przedsięwzięć o charakterze mieszkaniowym (lokale mzg, wsparcie budowy mieszkań na wynajem, mieszkania chronione, tymczasowe pomieszczenia, noclegownie, schroniska dla osób bezdomnych lub ogrzewalnie).</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
1	2	3	4	5
			<p>wsparcie na poziomie 40-45% kosztów przedsięwzięcia jest wartością graniczną, kiedy udzielona rekompensata nie przewyższa przewidywanych kosztów netto i rozsądnego zysku (przy ograniczeniu czynszu do 4% wartości odtworzeniowej lokalu". Zwracamy uwagę, że:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kwestie pomocy publicznej regulowane są w Rozdziale 3 (Rekompensata z tytułu świadczenia usług publicznych) Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie finansowego wsparcia na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni,... , w tym kwestie rozsądnego zysku. Czynsz musi więc być ustalany w takiej wysokości, aby spełniał warunki udzielenia pomocy publicznej.</li> <li>2. TBS/SIM w istocie działają, jako spółki o charakterze non profit i ich celem nie jest maksymalizacja zysku.</li> <li>3. Zgodnie z art. 28 ust.1, stawki czynszu za 1 m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych SIM są ustalane przez zgromadzenie wspólników, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez SIM pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań SIM związanych z budową. Odnosi się to do wszystkich zasobów TBS/SIM, bez względu na źródła finansowania. W tym stanie faktycznym: <ol style="list-style-type: none"> <li>1) w TBS/SIM z udziałem większościowym gminy, to burmistrz/prezydent reprezentuje gminę. Trudno sobie wyobrazić, że w takim przypadku reprezentuje stanowisko dążenia maksymalizacji stawek czynszu, a wręcz przeciwnie.</li> <li>2) przepis ten wyraźnie mówi o minimalnej wysokości stawki czynszu (w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych ...). Proponowane zapisy stoją a więc w sprzeczności z proponowaną zmianą art. 7c. Dotychczasowa regulacja ( do 4% ) pozwalała na wypełnienie tego warunku. Przy nowych rozwiązaniach jest to co najmniej</li> </ol> </li> </ol>	Projekt uzupełniono o stosowne przepisy.

Lp.	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
1	2	3	4	5
			<p>wątpliwe i będzie w wielu przypadkach powodem rezygnacji z takich inwestycji.</p> <p>Biorąc powyższe pod uwagę, a w szczególności:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) nieuwzględnienie umów już zawartych,</li> <li>2) narażenie TBS na straty finansowe,</li> <li>3) istniejące już regulacje w zakresie pomocy publicznej,</li> <li>4) w istocie, zapewne wbrew woli projektodawcy, zahamowanie tej formy budownictwa mieszkaniowego,</li> </ol> <p>Polska Izba Gospodarcza TBS wnosi o wykreślenie pkt. 7 w art. 9 projektu ustawy, a w konsekwencji także art. 27, a co najmniej w art. 9 pkt.7 ust.2 zmienianej ustawy nadać brzmienie:</p> <p>„2. W przypadku gdy wysokość finansowego wsparcia udzielanego na pokrycie kosztów przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 3 ust. 1 oraz w art. 5 ust. 1, w wyniku którego zostanie utworzony lokal mieszkalny, stanowi co najmniej:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 60% tych kosztów – stawka czynszu za 1 m2 powierzchni użytkowej tego lokalu nie może przekroczyć w skali roku 3,75%,</li> <li>2) 75% tych kosztów – stawka czynszu za 1 m2 powierzchni użytkowej tego lokalu nie może przekroczyć w skali roku 3,5%,</li> <li>3) 90% tych kosztów – stawka czynszu za 1 m2 powierzchni użytkowej tego lokalu nie może przekroczyć w skali roku 3 %</li> </ol> <p>– wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej zgodnie z art. 9 ust. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.”</p>	
32	Art. 9 pkt 7	Prezydium Komisji Krajowej NSZZ „Solidarność”	W części wspólnej dodawanego ust. 2 brakuje adresu promulgacyjnego ustawy, do której odnosi się przepis.	<p><b>Wyjaśnienia do uwagi</b></p> <p>Adres promulgacyjny ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, jest przywołany w art. 2 pkt 4a ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
1	2	3	4	5
				chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń.
33	Art. 9 pkt 7	Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy	<p>W art. 7c ustawy zmienianej został dodany ustęp 2 obejmujący powiązanie wysokości udzielanego wsparcia finansowego do kosztów przedsięwzięcia z wysokością stawki czynszu najmu lokalu utworzonego z udziałem wsparcia z Funduszu Dopłat.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Należy zwrócić uwagę, że zgodnie z przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego wysokość stawek czynszu najmu określa się biorąc pod uwagę w szczególności położenie budynku, położenie lokalu w budynku, wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan oraz ogólny stan techniczny budynku. W przypadku lokali SIM/TBS w dyspozycji gminy obowiązuje ta sama reguła. Z powyższego wynika system konstruowania układu czynszu w zasobie komunalnym i w zasobie niekomunalnym pozostającym w dyspozycji miast: niski standard – niski czynsz, wysoki standard – wysoki czynsz. Proponowany zapis jest nie do pogodzenia z tą zasadą. Lokale o najwyższym standardzie będą miały niski czynsz. Gminom pozostanie korzystanie z niskiego wsparcia co zniweczy realizację celu wyznaczonego nowelizacją ustawy z grudnia 2020 roku – dynamiczny wzrost ilości budowanych mieszkań komunalnych i mieszkań pozostających w dyspozycji gminy.</li> <li>Stosowanie przez gminy zasady proponowania "dobrym najemcom" mieszkającym w komunalnych lokalach o niskim standardzie technicznym i funkcjonalnym, pełnostandardowych lokali za niski czynsz nie rozwiąże istotnego problemu zachwiania systemu czynszów opartego na atrybutach lokali i polegającego na adekwatności czynszu do standardu lokalu. Ponadto doświadczenia wskazują, że wielu najemców, z różnych, nie zawsze zrozumiałych względów, nie wyraża woli na taką zamianę mieszkania.</li> <li>W przypadku lokali, które stanowią własność SIM/TBS obowiązuje reguła, że wysokość czynszu jest kalkulowana przy uwzględnieniu zasady żeby przychody z wynajmu mieszkań, w</li> </ol>	<p><b>Wyjaśnienia do uwagi</b></p> <p><i>Ustawą z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa, podwyższono wysokość finansowego wsparcia kierowanego do gmin, a także umożliwiono łączenie w określonych przypadkach wsparcia z FD z programem SBC (preferencyjny kredyt – do 80% kosztów przedsięwzięcia) oraz środkami RFRM (do 10% kosztów przedsięwzięcia).</i></p> <p>Tym samym w przypadku przedsięwzięć, w wyniku których zostanie utworzony lokal mieszkalny, przy większym zaangażowaniu beneficjenta wsparcia i inwestora w inwestycję, proponuje się wprowadzenie ograniczenia czynszu w zależności od wysokości finansowego wsparcia udzielonego na pokrycie kosztów przedsięwzięcia. Mając na uwadze, że w przypadku wsparcia dla gminy na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem przez innego niż gmina inwestora, z prawem gminy do wskazywania najemców, łączne finansowe wsparcie na poziomie 40-45% kosztów przedsięwzięcia jest wartością graniczną, kiedy udzielona rekompensata nie przewyższa przewidywanych kosztów netto i rozsądnego zysku (przy ograniczeniu czynszu do 4% wartości odtworzeniowej lokalu), w przypadku finansowego wsparcia wynoszącego 90% kosztów przedsięwzięcia, bądź więcej, proponuje się ustalenie maksymalnego czynszu w wysokości proporcjonalnie obniżonej, czyli w wysokości 2% wartości odtworzeniowej lokali. I tak dla wsparcia w wysokości co najmniej 75%, 60% i 45% proponuje się maksymalny czynsz w wysokości odpowiednio 2,5%, 3% i 3,5% wartości odtworzeniowej.</p> <p>Projektowany przepis ograniczający wysokość czynszu ma na celu, aby lokale mieszkalne powstałe przy znacznym</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
1	2	3	4	5
			<p>całym zasobie, wystarczały na pokrycie wszystkich kosztów związanych z ich eksploatacją i utrzymaniem w należytym stanie technicznym, przy zachowaniu zasady, o której mowa w pkt 1 powyżej. Dotyczy to całego zasobu: zarówno lokali wynajmowanych w tzw. wolnym naborze partycypantom, jak i pozostających w dyspozycji gminy.</p> <p>4. SIM/TBS'y muszą amortyzować wybudowane budynki i tworzyć fundusze remontowe celem zapewnienia środków finansowych na utrzymanie budynku w dobrym stanie technicznym przez cały okres ich eksploatacji (nie mogą dopuszczać do ich degradacji technicznej i technologicznej). Przyjęcie czynszu o wysokości 2% wartości odtworzeniowej nie daje możliwości amortyzacji/tworzenia funduszu remontowego.</p> <p>5. Przyjęta zasada ograniczania wysokości czynszu w zależności od poziomu dofinansowania do 2%, 2,5%, 3%, 3,5% wartości odtworzeniowej lokalu nie odpowiada także faktycznym uwarunkowaniom ekonomicznym przedsięwzięcia. Wartość odtworzeniowa jest w większości województw bardzo zaniżona. Np. w Szczecinie nowe lokale w stanie deweloperskim kosztują 8-11,5 tysiąca złotych za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej przy aktualnym wskaźniku w wysokości 4.532,- zł.</p> <p>6. Zatem zapis regulujący maksymalną wysokość czynszu powinien odwoływać się nie do wartości odtworzeniowej, ale do faktycznego kosztu budowy 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania w danym przedsięwzięciu.</p> <p>7. W sytuacji powstania nadwyżki finansowej po rozliczeniu w czynszu udzielonej dotacji z Funduszu Dopłat proponujemy pozostawienie jej gminie/jednoosobowej spółce gminy oraz SIM/TBS celem przeznaczenia na wsparcie finansowe związane z utworzeniem kolejnych lokali mieszkalnych na wynajem pozostających do dyspozycji gminy i o czynszu komunalnym.</p> <p>8. Najemcy lokali wynajmujący je wg stawki czynszu najmu w wysokości 4% w.o. w skali roku będący w sytuacji niskich dochodów gospodarstwa domowego korzystają ze wsparcia w kosztach utrzymania mieszkania w formie dodatku mieszkaniowego (do wysokości czynszu najmu naliczanego jak dla komunalnego zasobu mieszkaniowego).</p>	<p>zaangażowaniu środków publicznych w mieszkaniowe inwestycje gminne odzwierciedlały ich społeczny charakter.</p> <p>To beneficjent bezzwrotnego wsparcia (bo tylko takiego dotyczy projektowana zmiana) decyduje o wysokości wsparcia, o jaki się ubiega, tym samym pośrednio od jego decyzji zależy wysokość przyszłego czynszu w tworzonego zasobie.</p> <p>Po przeanalizowaniu uwag, z zakresie projektowanego art. 7c ust. 1 projektu <i>ustawy</i>, proponuje się wprowadzenie dodatkowego przepisu, mówiącego o tym, że jeżeli w danej lokalizacji wartość odtworzeniowa lokalu będzie niższa od rzeczywistych kosztów jego budowy, wówczas do obliczenia wysokości czynszu będzie można wziąć pod uwagę koszty budowy.</p> <p>Ponadto proponuje się dodanie przepisu, który umożliwi stosowanie gminom wyższych stawek czynszu, jeżeli czynsz w zasobie mzg jest ustalony na wyższym poziomie. Wówczas jednak nadwyżka nad maksymalną stawką czynszu ustalone na podstawie nowego art. 7c ust. 2 ustawy o finansowym wsparciu będzie musiała być przeznaczona przez gminę na realizację jednego z przedsięwzięć o charakterze mieszkaniowym (lokale mzg, wsparcie budowy mieszkań na wynajem, mieszkania chronione, tymczasowe pomieszczenia, noclegownie, schroniska dla osób bezdomnych lub ogrzewalnie).</p> <p>Projekt uzupełniono o stosowne przepisy.</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
1	2	3	4	5
			<p>9. W wielu gminach w przypadku gdy mieszkania są wynajmowane za czynsz komunalny najemca (o niskim dochodzie, ale wyższym niż uprawniający do dodatku mieszkaniowego) może korzystać z prawa do ubiegania się o obniżkę czynszu najmu (której wysokość np. w Szczecinie w zależności o wysokości dochodu gospodarstwa domowego może wynosić 25%, 40% lub 50% oraz w Stargardzie – odpowiednio 20%, 30%, 40% lub 60%. Tak skonstruowany system obniżek w stosunku do maksymalnych progów dochodowych obowiązujących w Szczecinie już w dacie zawarcia umowy najmu uprawnia najemcę do skorzystania z możliwości ubiegania się o obniżkę.). Ponadto możliwe jest jednocześnie korzystanie z dodatku mieszkaniowego i obniżki czynszu. W Stargardzie przy zawieraniu umowy każda osoba z tzw. kolejki uprawniona jest do dodatku mieszkaniowego.</p> <p>10. W ustawie proponujemy zawrzeć zapis o obowiązku stosowania przez gminy systemu obniżek czynszu w przypadku korzystania ze wsparcia z Funduszu Dopłat w wysokości wyższej niż 45% kosztów realizacji przedsięwzięcia. Przy czym powinien on objąć cały zasób, a nie tylko lokale powstałe z udziałem finansowego wsparcia.</p> <p>11. Dotacja dla gminy i jej udział finansowy nigdy nie pokrywał pełnych kosztów realizacji przedsięwzięcia. W celu zamknięcia finansowania danego przedsięwzięcia SIM/TBS pozostałą część kosztów finansuje z kredytów komercyjnych, które musi spłacać przez co najmniej 15 lat. 2 procentowy czynsz nie umożliwi spłaty tego kredytu.</p> <p>12. Obecne przepisy prawne umożliwiają montaż finansowy dla danego przedsięwzięcia z kilku aktualnie dostępnych źródeł finansowania w ramach rządowych programów mieszkaniowych, tj. np. można łączyć finansowanie zwrotne z dotacją dla gminy z Funduszu Dopłat i Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa. Jaka zatem wysokość czynszu najmu przy takim montażu finansowym będzie obowiązywała w świetle proponowanych zmian? Zastosowanie zasady, że obowiązują proponowane limity oznacza, że TBS/SIM nie będzie w stanie podołać spłacie kredytu.</p>	

Lp.	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
1	2	3	4	5
			<p>13. Obecny rynek robót budowlanych wskazuje wysoką dynamikę wzrostu kosztów. Oznacza to, że 30% partycypacja osób fizycznych w kosztach budowy mieszkań na wynajem stanowi często kwotę niemożliwą do zadysponowania przez osoby z tzw. luki czynszowej, do których adresowane jest budownictwo SIM/TBS z finansowaniem zwrotnym i partycypacją. Dzięki dopłatom dla gmin z Funduszu Dopłat możliwa jest niższa partycypacja w kosztach, np. 20%.</p> <p>14. Aktualnie wśród oferowanych produktów bankowych brak kredytów na nabycie partycypacji w kosztach budowy mieszkań. Przyszli najemcy mogą korzystać wyłącznie z wysoko oprocentowanych kredytów konsumpcyjnych.</p> <p>15. Konieczność wprowadzenia zasady limitowania czynszu w zależności od poziomu uzyskanego wsparcia uzasadniana jest wymogami respektowania zasad pomocy publicznej. W stosunku do SIM/TBS budzi to szereg wątpliwości. Toteż przepisy w tym zakresie powinny być dla nich odmienne, w szczególności dla SIM/TBS będących jednoosobowymi spółkami gmin, albo też SIM'ami będącymi spółkami KZN z gminami. Podmioty te nie są graczami na wolnym/komercyjnym rynku najmu mieszkań. Oferują lokale o umiarkowanej wysokości czynszu a dostęp do nich jest ograniczony - najemca nie może przekraczać określonego, miesięcznego poziomu dochodów gospodarstwa domowego a czynsz nie może być wyższy niż 5% w.o. w skali roku. Zasada taka obowiązuje nawet w przedsięwzięciach realizowanych wyłącznie z udziałem preferencyjnego finansowania zwrotnego.</p> <p>16. W przypadku korzystania z FD limity dochodów są jeszcze niższe, a dopuszczalny czynsz nie może przekroczyć 4% w.o. w skali roku. Z reguły jest on niższy - odpowiada czynszowi obowiązującemu w komunalnym zasobie mieszkaniowym.</p> <p>17. Ponadto, co najistotniejsze SIM/TBS wszelkie przychody kierować musi na cele mieszkaniowe. Nie może wypłacać dywidendy wspólnikom lub akcjonariuszom. Oznacza to, że ewentualny "zysk" z otrzymanej nadwyżki finansowego wsparcia po jego rozliczeniu nie ma możliwości trafić na inny cel niż związany z gospodarką mieszkaniową. I to do sektora</p>	

Lp.	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
1	2	3	4	5
			<p>mieszkań społecznych. Proponujemy zawężenie możliwości przeznaczania środków pochodzących z nadwyżki wynikającej z udzielonego wsparcia na realizację przedsięwzięć związanych z tworzeniem lokali mieszkalnych, bez możliwości ich wydawania na eksploatację i utrzymanie bieżące budynków.</p> <p>Zasadne jest twierdzenie, że proponowany przepis art. 7c może dotyczyć przedsięwzięć, o których mowa w art. 5 ust. 1, z wyłączeniem jednak SIM/TBS oraz innych jednoosobowych spółek gminy. Natomiast w stosunku do przedsięwzięć realizowanych przez gminę i jednoosobową spółkę gminy, w tym SIM/TBS (art. 3 ust. 1) oraz przez jednoosobową spółkę gminy, w tym SIM/TBS (art. 5 ust. 1) niezasadne jest stosowanie przepisów o pomocy publicznej, a efekt zgodny z oczekiwaniami powinno spełnić wprowadzenie wymogu stosowania obniżek czynszu oraz przeznaczanie nadwyżki przychodów nad kosztami w trakcie użytkowania budynków mieszkalnych na tworzenie lokali mieszkalnych o charakterze społecznym.</p>	
34	Art. 9 pkt 7	TBS Wrocław	Czy łączny limit wsparcia należy liczyć w stosunku do wysokości kosztów wskazanych we wnioskach o wsparcie czy też wg faktycznie poniesionych kosztów (na podstawie rozliczenia wydatków po zakończeniu przedsięwzięcia)?	<p><b>Wyjaśnienia do uwagi</b></p> <p>łączny limit wsparcia należy liczyć w stosunku do wysokości faktycznie poniesionych kosztów.</p>
35	Art. 9 pkt 8	Bank Gospodarstwa Krajowego	Proponujemy wyrazy „urzędowym poświadczeniu odbioru” zastąpić wyrazami „urzędowym poświadczeniu doręczenia” oraz wyrazy „wyznacza termin na uzupełnienie nie krótszy niż 14 dni i nie dłuższy niż 30 dni od dnia doręczenia wezwania” zastąpić wyrazami „wyznacza termin na uzupełnienie 30 dni od dnia doręczenia wezwania”.	<p><b>Wyjaśnienia do uwagi – w zakresie „urzędowego poświadczenia doręczenia”</b></p> <p>Treść projektowanego przepisu art. 8 ust. 3 nie posługuje się terminem „urzędowe poświadczeniu odbioru”.</p> <p>W projektowanym przepisie użyto terminu „urzędowe poświadczenie przedłożenia (UPP) – dokument ten stanowi urzędowe poświadczenie odbioru (UPO), o którym mowa w § 7 Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 14 września 2011 r. w sprawie sporządzania i doręczania dokumentów elektronicznych oraz udostępniania formularzy, wzorów i kopii dokumentów elektronicznych (Dz. U. z 2018 poz. 180 t.j.). UPP jest rodzajem urzędowego poświadczenia odbioru (UPO), definiowanego jako dane elektroniczne</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
1	2	3	4	5
				<p>powiązane z <u>dokumentem elektronicznym doręczonym podmiotowi publicznemu</u> w sposób zapewniający rozpoznawalność późniejszych zmian dokonanych w tych danych, określające:</p> <p>a) pełną nazwę podmiotu publicznego, któremu doręczono dokument elektroniczny lub który doręcza dokument,</p> <p><b>b) datę i godzinę wprowadzenia albo przeniesienia dokumentu elektronicznego do systemu teleinformatycznego podmiotu publicznego – w odniesieniu do dokumentu doręczanego podmiotowi publicznemu,</b></p> <p>c) datę i godzinę podpisania urzędowego poświadczenia odbioru przez adresata z użyciem mechanizmów, o których mowa w art. 20a ust. 1 albo 2 ustawy o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne (Dz. U. 2021. 670 j.t.), tj. użycia notyfikowanego środka identyfikacji elektronicznej, adekwatnie do poziomu bezpieczeństwa wymaganego dla usług świadczonych w ramach tych systemów, lub profilu zaufanego ePUAP, albo zastosowanie innych technologii, chyba że przepisy odrębne przewidują obowiązek dokonania czynności w siedzibie podmiotu publicznego – w odniesieniu do dokumentu doręczanego przez podmiot publiczny,</p> <p>d) datę i godzinę wytworzenia urzędowego poświadczenia odbioru.</p> <p>Urzędowe poświadczenie przedłożenia (UPP) jest wystawiane automatycznie w momencie wpłynięcia dokumentu do elektronicznej skrzynki podawczej podmiotu publicznego (ESP) i nie wymaga jakiegokolwiek działania ze strony pracowników tego podmiotu.</p> <p>Natomiast „urzędowe poświadczenie doręczenia”, wskazuje datę i godzinę podpisania urzędowego poświadczenia odbioru przez adresata z użyciem mechanizmów, o których mowa w art. 20a ust. 1 albo 2 – ale jego użycie możliwe jest w odniesieniu do dokumentu doręczanego przez <b>podmiot publiczny</b>.</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
1	2	3	4	5
				<p>Uzyskanie UPD przez podmioty inne niż podmioty publiczne jest niemożliwe, co gruncie ustawy o finansowym wsparciu oznacza, że UPD nie uzyskają np. organizacje pożytku publicznego.</p> <p><b>Uwaga uwzględniona</b> – w zakresie propozycji dotyczącej uzupełnienia wniosku w terminie 30 dni.</p>
36	Art. 9 pkt. 8	Stowarzyszenie Tebeesów polski Południowej i Zachodniej	<p>W proponowanych zmianach przyjęto 30 dniowy okres weryfikacji przez Bank wniosku na każdym z etapów. Przy zastosowaniu tych terminów wniosek od jego złożenia do zakwalifikowania do udzielenia finansowego wsparcia będzie rozpatrywany przez Bank w łącznym okresie 90 dni. Dla inwestora jest to zbyt długi okres na oczekiwanie na decyzję Banku.</p> <p>Propozycja zmian: Zmienić 30 dniowy termin weryfikacji przez Bank na 14 dniowy. Skróci to czas oczekiwania na decyzję o przyznaniu środków.</p>	<p><b>Wyjaśnienia do uwagi</b></p> <p>MRiT wyjaśnia, że przedstawiony w uwadze okres 90 dni, jest okresem maksymalnym i dotyczy wnioskodawców, którzy zostali wezwani do uzupełnienia wniosku. W przypadku złożenia wniosku spełniającego ustawowe wymagania, BGK rozpatruje wnioski w terminie 30 dni.</p>
37	Art. 9 pkt 8	Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy	<p>W art. 8 dodaje się punkt 5, w którym określa się termin uzupełnienia złożonego wniosku na okres nie krótszy niż 14 dni i nie dłuższy niż 30 dni. Uważamy, że powinien to być okres nie dłuższy niż 30 dni, gdyż to wnioskodawcy będzie zależało żeby jak najszybciej wniosek został uzupełniony. Uniknie się w tym przypadku uznaniowości po stronie rozpatrującego wniosek czy np. w okresie 14 dni dane uzupełnienie będzie możliwe do wykonania.</p>	<p><b>Uwaga uwzględniona</b></p> <p>Uwaga zbieżna z sugestiami BGK. Określając termin na uzupełnienie wniosku nie dłuższy niż 30 dni, projektodawca nie ogranicza uzupełnienia wniosku w krótszym terminie.</p>
38	Art. 9 pkt 9	Bank Gospodarstwa Krajowego	<p>Proponujemy wyrazy „Bank za zgodą beneficjenta wsparcia kwalifikuje wniosek w zakresie pozwalającym na udzielenie finansowego wsparcia w danym roku do wysokości dostępnych środków. W takim przypadku wniosek w pozostałym zakresie podlega kwalifikacji w roku następnym” zastąpić wyrazami „Bank kwalifikuje wniosek w momencie uzyskania dostępnych środków, ale nie później niż w terminie do 30 listopada” oraz wyrazy „osiągnięcia wysokości środków” zastąpić wyrazami „osiągnięcia limitów środków”.</p>	<p><b>Wyjaśnienia do uwagi – w zakresie terminu kwalifikacji wniosków do 30 listopada</b></p> <p>Uwaga bezzasadna – w kontekście daty 30 września, do kiedy BGK będzie kwalifikował wnioski o finansowe wsparcie (projektowany art. 8a ust. 1 ustawy o finansowym wsparciu).</p> <p><b>Wyjaśnienia do uwagi – w zakresie „osiągnięcia wysokości środków”</b></p> <p>Zaproponowany przepis projektowanego art. 8b ust. 9 należy rozważyć w kontekście projektowanego ust. 1 tego artykułu, w którym mowa o „łącznej wysokości środków”. Przepisy ust. 9 i 10 zostaną przeredagowane w sposób następujący:</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
1	2	3	4	5
				<p>„9. Wnioski o finansowe wsparcie niezakwalifikowane z powodu osiągnięcia <b>łącznej</b> wysokości środków w danym roku, o których mowa w ust. 1, Bank kwalifikuje w roku następnym w pierwszej kolejności.</p> <p>10. Wnioski o finansowe wsparcie będące w trakcie rozpatrywania w momencie osiągnięcia <b>łącznej</b> wysokości środków w danym roku, o których mowa w ust. 1, Bank kwalifikuje do udzielenia finansowego wsparcia w roku następnym - po wnioskach, o których mowa w ust. 9. Art. 8 ust. 4-9 stosuje się.”.</p>
39	Art. 9 pkt 9	Fundacja Habitat for Humanity Poland	W dodawanym art. 8b ust. 2 oraz ust. 5 nie zawarto odwołania do art. 6 ustawy zmienianej tym przepisem (tworzenie mieszkań chronionych) – czy dobrze rozumiemy, że wsparcie na tworzenie mieszkań chronionych (wobec treści art. 6 ust. 1 ustawy: „Finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 3 ust. 1 [...]”) mieści się w punkcie 1 odwołującym się do art. 3 ustawy?	<p><b>Wyjaśnienia do uwagi</b></p> <p>MRiT wyjaśnia, że przedsięwzięcia polegające na tworzeniu mieszkań chronionych stanowią przedsięwzięcia pochodne przedsięwzięć określonych w art. 3 i 5a ustawy o finansowym wsparciu. W związku z powyższym przedsięwzięcia polegające na tworzeniu mieszkań chronionych będą pomniejszały limit wynikający z projektowanego art. 8b ust. 2 pkt 1 (40% łącznej wysokości środków).</p>
40	Art. 9 pkt 9	Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy	Po art. 8 dodaje się art. 8a i 8b. W dodanym art. 8b niejasny jest zapis ust. 5 dotyczącego wstrzymania kwalifikacji wniosków. Jeżeli chodzi o podział środków w danym roku na poszczególne „pule” i nie wykorzystanie ich w ramach niektórych z „pul” oraz następnie przesunięcie ich do „puli”, w której były wnioski nierozpatrzone z uwagi na brak środków, wskazanym byłoby doprecyzowanie proponowanej treści tego ustępu.	<p><b>Wyjaśnienia do uwagi</b></p> <p>MRiT wyjaśnia, że BGK będzie wstrzymywał kwalifikację wniosków o finansowe wsparcie wtedy, gdy kwota udzielonego w danym roku finansowego wsparcia przeznaczonego na przedsięwzięcia infrastrukturalne, przedsięwzięcia remontowe realizowane przez SIM lub przedsięwzięcia realizowane przez inwestora prywatnego, osiągnie wskazane w projektowanym art. 8b ust. 2 limity – odpowiednio 10%, 15%, 35% i 40%. Limity na poszczególne rodzaje przedsięwzięć będą obowiązywały do 30 czerwca danego roku. Projektodawca przewidział również pierwszeństwo w kwalifikacji przeprowadzanej od 1 lipca danego roku dla wniosków pozostających w rozpatrywaniu w dniu 30 czerwca (projektowany art. 8b ust. 10 ustawy o finansowym wsparciu) – czyli w momencie, gdy nie będą już obowiązywały limity określone do 30 czerwca danego roku na</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
1	2	3	4	5
				poszczególne rodzaje przedsięwzięć. Natomiast w sytuacji, gdy wniosek nie został zakwalifikowany do dnia 30 czerwca danego roku z powodu osiągnięcia wysokości dostępnych środków w ramach limitów na poszczególne rodzaje przedsięwzięć, BGK będzie kwalifikował taki wniosek do udzielenia finansowego wsparcia od dnia 1 lipca danego roku w drugiej kolejności – po wnioskach, dla których dostępne były środki w limitach, a które pozostawały w rozpatrywaniu w dniu 30 czerwca (projektowany art. 8b ust. 11 ustawy o finansowym wsparciu).
41	Art. 9 pkt 13	Polska Izba Gospodarcza TBS	Projekt zakłada w art. 17 lit. b uchylenie ustępu 2. Po wprowadzeniu nowego zapisu w art. 17 lit a dla części przedsięwzięć uruchomienie i wypłata wsparcia nastąpi w chwili zawarcia umowy pomiędzy BGK a Gminą natomiast dla innej części przedsięwzięć (np. z art. 5 ust.1) nastąpi w chwili zawarcia umowy pomiędzy Gminą a SIM. W celu ujednoczenia przepisów proponujemy zmienić zapis art. 17 lit b następująco: „uchyla się ustęp 2 i 3” – wówczas data uruchomienia i wypłaty wsparcia będzie jedna dla wszystkich typów przedsięwzięć.	<b>Wyjaśnienia do uwagi</b> MRiT wyjaśnia, że odmienne warunki uruchomienia finansowego wsparcia wynikają z charakteru instrumentów. W przypadku przedsięwzięć realizowanych bezpośrednio przez beneficjenta wsparcia warunkiem uruchomienia i przekazania na rachunek finansowego wsparcia, będzie zawarcie umowy beneficjenta wsparcia z BGK. Natomiast dla przedsięwzięć realizowanych przez beneficjenta wsparcia we współpracy z inwestorami prywatnymi, warunkiem uruchomienia i przekazania na rachunek finansowego wsparcia będzie zawarcie umowy pomiędzy beneficjentem wsparcia a inwestorem. Projektowane przepisy odzwierciedlają intencję projektodawcy. W obydwu przypadkach przepisy przewidują odejście od zasady refinansowania, a tym samym nie będzie potrzeby angażowania środków własnych beneficjenta wsparcia.
42	Art. 9 pkt 13	TBS Wrocław	Do obecnego art. 17 wprowadza się zapis, że warunkiem uruchomienia finansowego wsparcia i jego przekazania na rachunek beneficjenta jest zawarcie umowy pomiędzy BGK-Gminą. Jednocześnie pozostawiono dalej ust.3, który wskazuje, że w przypadku wsparcia polegającego na budowie budynku (art. 5 ust.1) wsparcie jest uruchamiane i wypłacane po zawarciu umowy Gmina-SIM (brakuje tu też wskazania art. 5a ust.2 w przypadku podnajmu przy grantie 80%). Czy nie można ujednoczyć tego przepisu i ustalić	<b>Wyjaśnienia do uwagi</b> MRiT wyjaśnia, że odmienne warunki uruchomienia finansowego wsparcia wynikają z charakteru instrumentów. W przypadku przedsięwzięć realizowanych bezpośrednio przez beneficjenta wsparcia warunkiem uruchomienia i przekazania na rachunek finansowego wsparcia, będzie zawarcie umowy beneficjenta wsparcia z BGK. Natomiast dla przedsięwzięć realizowanych przez beneficjenta wsparcia we współpracy z inwestorami prywatnymi, warunkiem uruchomienia i

Lp.	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
1	2	3	4	5
			daty uruchomienia i wypłaty wsparcia dla wszystkich form przedsięwzięć jako daty zawarcia umowy BGK-Gmina?	przekazania na rachunek finansowego wsparcia będzie zawarcie umowy pomiędzy beneficjentem wsparcia a inwestorem. Projektowane przepisy odzwierciedlają intencję projektodawcy. W obydwu przypadkach przepisy przewidują odejście od zasady refinansowania, a tym samym nie będzie potrzeby angażowania środków własnych beneficjenta wsparcia.
<b>Art. 15 projektu ustawy w zakresie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości</b>				
43	Art. 15 pkt 12 lit. c	Urząd Ochrony Danych Osobowych	W zakresie nowego ust. 8 pkt 2 do ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. z 2020 r. poz. 1100, z późn. zm.) proponuje się aby „Do wniosku, o którym mowa w ust. 7, dołączane były: (...) inne dokumenty potwierdzające dane i informacje zawarte we wniosku.”. Zasadnym jest wskazanie wprost w projektowanym przepisie jakiego rodzaju to będą dokumenty, co będzie miało także znaczenie z punktu widzenia kształtowania zakresu danych osobowych w nich zawartych. Odpowiadałoby to w sposób pełniejszy zasadzie zgodności z prawem, rzetelności i przejrzystości (art. 5 ust. 1 lit. a	<b>Uwaga nieuwzględniona</b> – brak danych osobowych w dokumentach załączanych do wniosku o zgodę ministra.
44	Art. 4 ust. 4a o KZN	Krajowy Zasób Nieruchomości	<p><b>Propozycja:</b> Art. 4 ust. 4a ustawy o KZN proponuje się nadać następujące brzmienie:</p> <p><i>„Prawa z udziałów lub akcji należących do Skarbu Państwa:</i></p> <p>1) <i>nabytych w zamian za nieruchomości wniesione aportem do spółki celowej, o której mowa w art. 7 ust. 1, społecznej inicjatywy mieszkaniowej lub towarzystwa budownictwa społecznego;</i></p> <p>2) <i>objętych w zamian za środki gromadzone na Funduszu Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej KZN</i></p> <p><i>- wykonuje KZN, chyba że Rada Ministrów, na wniosek ministra właściwego do spraw aktywów państwowych, powierzy ich wykonywanie organom administracji rządowej, państwowym jednostkom budżetowym, o których mowa w art. 11 ust. 1 i art. 12 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, lub agencjom wykonawczym, o których mowa w art. 18 tej ustawy.”.</i></p>	<p><b>Uwaga uwzględniona w zmodyfikowany sposób</b></p> <p>Dotychczasowe brzmienie art. 4 ust. 4a ustawy o KZN określało właściciela oraz podmiot uprawniony do wykonywania prawa z udziałów lub akcji jedynie nabytych w zamian za nieruchomości wniesione aportem do spółki celowej, o której mowa w art. 7 ust. 1, społecznej inicjatywy mieszkaniowej lub towarzystwa budownictwa społecznego. Tymczasem KZN jest uprawniony do obejmowania udziałów lub akcji również za środki finansowe pochodzące z Funduszu Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej KZN. Ponadto stwierdzono, że KZN może wносить do spółek również prawa niemajątkowe w postaci posiadanej np. różnorodnej dokumentacji projektowej dotyczącej planowanych inwestycji – urbanistycznej lub architektonicznej. Zasadnym zatem jest wprowadzenie przedstawionej propozycji do projektu.</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
1	2	3	4	5
			<p><b>Uzasadnienie:</b> Dotychczasowe brzmienie art. 4 ust. 4a ustawy KZN określało właściciela oraz podmiot uprawniony do wykonywania prawa z udziałów lub akcji jedynie nabytych w zamian za nieruchomości wniesione aportem do spółki celowej, o której mowa w art. 7 ust. 1, społecznej inicjatywy mieszkaniowej lub towarzystwa budownictwa społecznego. Tymczasem KZN jest uprawniony do obejmowania udziałów lub akcji również za środki finansowe pochodzące z Funduszu Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej KZN. W świetle obowiązującej ustawy o KZN budzi uzasadnione wątpliwości, czy właścicielem udziałów lub akcji nabytych za środki finansowe pochodzące z Funduszu Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej KZN jest KZN, czy Skarb Państwa. Zasadnym zatem jest wprowadzenie przedstawionej propozycji do projektu.</p>	
45	<p><b>Art. 15 pkt. 4 projektu</b> (dot. art. 10 ust. 2 ustawy o KZN)</p>	Krajowy Zasób Nieruchomości	<p><b>Uwaga:</b> Błędnie oznaczono nowelizowaną jednostkę redakcyjną. Zamiast „w art. 10 pkt. 2 ust. 5 lit. e dodaje się...” powinno być „w art. 10 ust. 2 pkt. 5 lit. e dodaje się...”</p>	Uwaga uwzględniona
46	Art. 10 ust. 1 ustawy o KZN	Krajowy Zasób Nieruchomości	<p><b>Propozycja:</b> W ustawie o KZN zmiana brzmienia art. 10 ust. 1 „Właściwe organy oraz spółki Skarbu Państwa sporządzają wykazy nieruchomości, o których mowa w art. 1 ust. 1 pkt 3, którymi gospodarują.”.</p> <p><b>Uzasadnienie:</b> Ujęte w art. 10 ust. 1 pkt 2 ustawy o KZN ograniczenie dotyczące wskazywania nieruchomości wyłącznie objętych zapisami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (dalej „mpzp”), a w przypadku jego braku wynikające z funkcji terenu określonej w studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (dalej „suikzp”) umożliwi ich zagospodarowanie na potrzeby realizacji inwestycji mieszkaniowych powoduje trudność w sporządzaniu wykazów nieruchomości przez właściwe organy. Dochodzi do sytuacji nieujmowania części nieruchomości w wykazach przekazywanych do KZN, w szczególności nieobjętych zapisami mpzp, w szczególności ze względu na bardzo ogólne zapisy w suikzp. Jednocześnie należy wskazać, że suikzp nie jest</p>	Uwaga uwzględniona

Lp.	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
1	2	3	4	5
			<p>aktemprawa miejscowego i jest wyłącznie polityką przestrzenną gminy na podstawie tego dokumentu nie są wydawane decyzje o warunkach zabudowy czy pozwolenia na budowę. Ponadto zapis ten wyklucza sytuację ujęcia nieruchomości w wykazie, która nie ma funkcji w suikzp pod zabudowę mieszkaniową, a w stosunku do której została wydana decyzja o warunkach zabudowy (dalej „wz”) na budowę budynków mieszkalnych. Ułatwi to również sporządzanie wykazów przez właściwe organy, które nie będą musiały dokonywać selekcji swoich zasobów w zakresie art. 10 ust. 1 pkt 2 ustawy o KZN, a tylko w zakresie art. 10 ust. 1a ustawy o KZN.</p>	
47	Art. 33 ust. 1 pkt 7 ustawy o KZN	Krajowy Zasób Nieruchomości	<p><b>Propozycja:</b> W art. 33 ust. 1 pkt 7 ustawy o KZN proponuje się uchylene lit. b</p> <p><b>Uzasadnienie:</b> Obowiązujące brzmienie art. 33 ust. 1 pkt 7 lit. b ustawy o KZN stanowi istotne spowolnienie prawidłowego procesu gospodarowania Zasobem w tym nietrwałego rozdysponowania nieruchomości wchodzących w skład Zasobu (oddania w najem, dzierżawę), w tym możliwości szybkiego reagowania KZN wykonującego uprawnienia właściciela w przypadku udostępniania terenu pod budowę infrastruktury technicznej (w tym inwestycji celu publicznego). W świetle obowiązującego brzmienia ww. przepisów ustawy o KZN dokonanie czynności prawnej innej niż zbycie, której przedmiotem jest nieruchomość wchodząca w skład Zasobu, w świetle projektowanych zmian w ustawie o KZN w celu przyspieszenia realizacji inwestycji mieszkaniowych, zasadnym wydaje się również zmiana w art. 33 ust. 1 pkt 7 lit. b ustawy o KZN i ograniczenie konieczności zatwierdzania wniosków Prezesa KZN przez Radę Nadzorczą na dokonanie czynności prawnej, której przedmiotem jest nieruchomość wchodząca w skład Zasobu, innej niż zbycie. Zgoda właściwego ministra utrzymana jest w sytuacji trwałego rozdysponowania nieruchomości z Zasobu KZN.</p>	<b>Uwaga nieuwzględniona</b> – brak zgody na ograniczenie zakresu kontroli Prezesa przez RN w świetle przeprowadzonych kontroli i wniosków NIK.
48	<b>Art. 33 ustawy o KZN</b>	Krajowy Zasób Nieruchomości	<b>Propozycja:</b> Uchylene w art. 33 ustawy o KZN ust. 2 w brzmieniu: „ <i>Program gospodarowania nieruchomościami</i> ”	<b>Uwaga nieuwzględniona</b> – brak zgody na zmniejszenie zakresu kontroli, również społecznej w tym jawności programu gospodarowania Zasobem w świetle wniosków NIK - ewentualna możliwość w razie potrzeb zanonimizowania

Lp.	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
1	2	3	4	5
			<p><i>wchodzącymi w skład Zasobu, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, oraz jego zmiany zamieszcza się w Biuletynie Informacji Publicznej KZN”.</i></p> <p>Nadanie w art. 33 ust. 1 pkt 3 ustawy o KZN następującego brzmienia: „3) <i>zatwierdzanie przedstawionego przez Prezesa KZN programu gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład Zasobu oraz zatwierdzanie zmian w tym programie;</i>”.</p> <p><b>Uzasadnienie:</b> Publikacja Programu Gospodarowania Zasobem (dalej Program) w Biuletynie Informacji Publicznej KZN może spowodować niekontrolowany wzrost liczby zapytań różnych podmiotów w zakresie sposobów zagospodarowania/zbywania/ wnoszenia jako aport nieruchomości Zasobu. Niektóre danei informacje prezentowane w Programie o nieruchomościach Zasobu KZN są bardzo szczegółowe i zdaniem KZN mogą naruszać tajemnicę przedsiębiorstwa (KZN). W szczególności dotyczy to informacji wytworzonych przez podmioty zewnętrzne zlecenie KZN; informacji wytworzonych przez podmioty zewnętrzne, stanowiących własność podmiotów zewnętrznych i przekazanych do KZN, z wyłączeniem informacji złożonych w trakcie postępowania o udzielenie zamówienia publicznej prowadzonych przez KZN przetargów, do których stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1843, z późn. zm.), Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz.U. z 2014 r. poz. 1490) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 3 grudnia 2019 r., w sprawie przeprowadzania przetargów na nieruchomości wchodzące w skład Zasobu Nieruchomości (Dz.U. poz. 2382). W KZN obowiązuje „Instrukcja Ochrony, Przetwarzania, Udostępniania i Klasyfikacji w Krajowym Zasobie Nieruchomości Informacji Stanowiących Tajemnicę Pracodawcy i Tajemnicę Przedsiębiorstwa”, która określa zasady wewnętrznego procedowania w związku z udzielaniem informacji publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2018 r. poz. 1330, z późn. zm.)</p>	<p> pewnych fragmentów, które wymienia w uzasadnieniu proponowanej zmiany KZN, bez konieczności rezygnacji z publikacji Programu gospodarowania Zasobem.</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
1	2	3	4	5
			<p>zwanej dalej „ustawą DDIP”.</p> <p>Należy dodać, że każda informacja o sprawach publicznych będąca w posiadaniu KZN stanowi informację publiczną w rozumieniu ustawy DDIP w tym Program Gospodarowania Zasobem. Informacja Publiczna KZN podlega udostępnieniu każdej osobie wykonującej prawo do informacji publicznej w rozumieniu, na zasadach i w trybie określonym w ustawie DDIP, z wyłączeniem informacji stanowiących Tajemnicę Przedsiębiorstwa i Tajemnicę Pracodawcy. Zdaniem KZN Program Gospodarowania Zasobem jako informacja publiczna podlegał będzie udostępnieniu ma wniosek osoby w trybie określonym w ustawie DDIP.</p>	
49	<b>Art. 35 i art. 66a ib ustawy o KZN</b>	Krajowy Zasób Nieruchomości	<p><b>Propozycja:</b> Wprowadzenie w ustawie o KZN następujących zmian:</p> <p>1) w art. 35 po pkt 1 dodaje się pkt 1a i 1b w brzmieniu:  <i>„1a) udzielenia poręczeń i gwarancji kredytowych;  1b) ustanawiania zabezpieczeń, o których mowa w art. 66a ust. 1 pkt 2;”;</i></p> <p>2) po art. 66 dodaje się art. 66a i 66b w brzmieniu:  <i>„Art. 66a. 1. KZN może wykorzystywać mienie Zasobu do ustanawiania zabezpieczeń:  1) zaciąganych zobowiązań finansowych KZN w celu pełnego pokrycia wydatków własnych;  2) zobowiązań finansowych innych niż te, o których mowa w pkt 1, jeżeli są związane z realizacją zadań wynikających z polityki państwa, w szczególności w zakresie tworzenia warunków do zwiększenia dostępności mieszkań na wynajem, wspieranie rozwoju społecznego budownictwa czynszowego, wdrażania i stosowania instrumentów wsparcia rozwoju mieszkalnictwa, aktywnej polityki mieszkaniowej oraz rozwoju budownictwa mieszkaniowego.  2. Ustanowienie zabezpieczeń, o których mowa w ust. 1, może polegać w szczególności na ustanowieniu przez KZN hipoteki na nieruchomościach Zasobu.  3. Sumy hipotek, o których mowa w ust. 2, nie mogą łącznie</i></p>	<p><b>Uwaga uwzględniona w części</b></p> <p>Proponowane przepisy umożliwiające ustanawianie zabezpieczeń zobowiązań dla osób trzecich przez państwową osobę prawną zostały wprowadzone i funkcjonują od kilku lat w przepisach prawa powszechnie obowiązującego. Należy wskazać, że KZN jest państwową osobą prawną, która gospodaruje nieruchomościami Skarbu Państwa. Zatem, aby utrzymać stosowane standardy prawne i zabezpieczyć zobowiązania podmiotów realizujących inwestycje we współpracy z KZN, proponuje się wprowadzenie do ustawy możliwości ustanawiania zabezpieczeń hipotecznych na nieruchomości Skarbu Państwa, w szczególności na rzecz podmiotów realizujących inwestycje we współpracy z KZN, tj. podmiotów o których mowa w art. 7 i 7a.</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
1	2	3	4	5
			<p>przekroczyć kwoty 350 mln zł.</p> <p>Art. 66b. 1. KZN może udzielać poręczeń i gwarancji kredytowych, w tym dewizowych, obciążających mienie Zasobu wyłącznie za zgodą ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa i do wysokości określonej w planie finansowym KZN.</p> <p>2. Poręczenia i gwarancje, o których mowa w ust. 1, mogą być udzielane do 100% kwoty kredytu z przeznaczeniem na realizację inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej realizowanej przez podmioty, o których mowa w art. 7 ust. 1 i art. 7a ust. 1, pod warunkiem, że wierzytelność KZN zostanie zabezpieczona hipoteką na nieruchomości, na której realizowana będzie ta inwestycja, wpisaną w księdze wieczystej, oraz dodatkowo w inny sposób zaakceptowany przez KZN, w szczególności wekslem własnym in blanco.”.</p> <p><b>Uzasadnienie:</b> Proponowane przepisy umożliwiające udzielanie poręczeń i gwarancji kredytowych (dla osób trzecich) przez państwową osobę prawną zostały wprowadzone i funkcjonują od kilku lat w przepisach prawa powszechnie obowiązującego. Należy wskazać, że KZN jest państwową osobą prawną, która gospodaruje, jako powiernik, nieruchomościami Skarbu Państwa. Zatem, aby utrzymać stosowane standardy prawne, KZN przygotował propozycje zapisów w zakresie udzielania poręczeń i gwarancji kredytowych w ustawie o KZN, które korespondują z zapisami zawartymi w innych ustawach i umożliwią KZN zabezpieczenie zobowiązań osób trzecich na hipotece nieruchomości Skarbu Państwa. Zaproponowane zapisy dotyczą w szczególności poręczeń udzielanych przez KZN na rzecz podmiotów realizujących społeczne budownictwo czynszowe i spółek, o których mowa w art. 7 i 7a ustawy o KZN.</p>	
50	<b>Art. 35 ustawy KZN</b>	Krajowy Zasób Nieruchomości	<p><b>Propozycja:</b> Wprowadzenie w ustawie o KZN w art. 35 po pkt 10, pkt 11 w brzmieniu:          „11) realizowanie obowiązku dopłat w spółkach z udziałem KZN;”;</p> <p><b>Uzasadnienie:</b> Zgodnie z art. 177 § 1 ustawa z dnia 15 września</p>	<b>Uwaga uwzględniona po modyfikacji</b> , dotyczącej konieczności jednomyślności udziałowców w zakresie decyzji o zobowiązaniu do dopłat.

Lp.	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
1	2	3	4	5
			<p>2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 1526, z późn. zm.; dalej „k.s.h.”) umowa spółki może zobowiązywać wspólników do dopłat w granicach liczbowo oznaczonej wysokości w stosunku do udziału. Dopłaty powinny być nakładane i uiszczane przez wspólników równomiernie w stosunku do ich udziałów (art. 177 § 2 k.s.h.). Wysokość iterminy dopłat oznaczane są w miarę potrzeby uchwałą wspólników. Jeżeli umowa spółki nie stanowi inaczej, do dopłat tych stosuje się przepisy art. 178 § 2 oraz art. 179 k.s.h. (art. 178 § 1 k.s.h.). Zgodnie z art. 178 § 2 k.s.h. jeżeli wspólnik nie uiszczył dopłaty w określonym terminie, obowiązany jest do zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie; spółka może również żądać naprawienia szkody wynikłej ze zwłoki. Biorąc pod uwagę przywołane wyżej regulacje k.s.h. ryzyko związane zobowiązaniem dopłat w utworzonych przez KZN spółkach zostało zminimalizowane w ten sposób, że w jednym przypadku w umowie spółki nie dopuszczono możliwości zobowiązania wspólników do dopłat. W pozostałych zaś przypadkach umowach spółek, co prawda dopuszczono taką możliwość jednak realizacja tego uprawnienia wymaga podjęcia uchwały jednomyślnie, przy czym na kworum do podjęcia takiej uchwały wacha się od 80% do 100% do Wspólników reprezentujących kapitału zakładowego. Niemniej w przypadkach niektórych spółek z udziałem KZN może się pojawić konieczność realizacji wniesienia dopłat przy czym realizacją tego obowiązku winno być usankcjonowanie uzyskaniem pisemnej zgody ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.</p>	
51	<p><b>Art. 15 pkt. 10 projektu</b> (dot. art. 45 ust. 2 pkt 2 ustawy o KZN)</p>	Krajowy Zasób Nieruchomości	<p><b>Uwaga:</b> W art. 15 pkt. 10 projektu zaproponowano zmianę dot. art. 45 ust. 2 pkt 2 ustawy o KZN. Proponowane brzmienie: <i>„do zatwierdzenia – roczne sprawozdanie finansowe KZN opracowane przez Prezesa KZN wraz ze sprawozdaniem z badania sporządzonym przez firmę audytorską i opinią Rady Nadzorczej – w terminie do dnia 30 kwietnia roku następującego po roku, którego dotyczy sprawozdanie.”</i>. Skrócono zatem termin przekazania sprawozdania KZN. Proponowany nowy termin do dnia 30 kwietnia roku następującego po roku, nie będzie realny do dochowania. Po pierwsze,</p>	<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b> – proponowany przepis wynika z uwagi DBF i podnoszonych przez tę komórkę wymogów ustawy o rachunkowości</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
1	2	3	4	5
			<p>sprawozdanie trzeba najpierw sporządzić, co trwa przeważnie do końca marca (zgodnie z ustawą o rachunkowości). Następnie audytor musi to sprawozdanie zbadać i przygotować raport z badania (co trwa co najmniej miesiąc a bywały lata, że badanie sprawozdania trwało prawie dwa miesiące). Później Rada Nadzorcza zobowiązana jest to sprawozdanie łącznie z opinią audytora zaopiniować. Wątpliwym jest aby sporządzone sprawozdanie i audytor zbadał to sprawozdanie w tak krótkim terminie, tak aby możliwe było przekazanie tego sprawozdania Radzie Nadzorczej KZN do zaopiniowania w kwietniu. Przeważnie badanie sprawozdania kończy się pod koniec maja, początek czerwca, a następnie trafia do zaopiniowania przez Radę Nadzorczą. Zatem obecnie obowiązujący termin jest właściwy.</p>	
52	<p><b>Art. 15 pkt. 11 projektu</b> (dot. art. 46 ustawy o KZN)</p>	<p>Krajowy Zasób Nieruchomości</p>	<p><b>Uwaga:</b> W art. 15 pkt. 11 projektu zaproponowano zmianę dot. art. 46 w ust. 1 pkt 2 ustawy o KZN. Proponowane brzmienie: „2) dotacje podmiotowe oraz dotacje celowe z budżetu państwa przeznaczone na dofinansowanie bieżącej działalności KZN”; W powyżej cytowanym przepisie zachodzi niejasność, gdyż pkt 1 stanowi o dotacji celowej na pokrycie kosztów związanych bezpośrednio z wnoszeniem nieruchomości aportem do SIM i TBS. Proponowane brzmienie rodzi wątpliwości, na jaką działalność bieżącą KZN może wydawać dotację celową? Czy chodzi o zakup środków trwałych z dotacji celowej na zakup środków trwałych, czy też o finansowanie z dotacji celowej wydatków na działalność bieżącą? Ponadto w dalszym ciągu pozostaje problem finansowania z dotacji celowej innych zadań określonych w ustawie niż koszty bezpośrednio związane z wnoszeniem nieruchomości aportem do SIM/TBS.</p> <p><b>Propozycja:</b> KZN zwraca uwagę na konieczność przywrócenia poprzedniego brzmienia art. 46 ust. 1 pkt 1 ustawy KZN dot. dotacje celowe z budżetu państwa, określane corocznie w ustawie budżetowej, przeznaczone na realizację określonych w ustawie zadań KZN.</p> <p><b>Uzasadnienie:</b> W obecnym brzmieniu przepisów odnośnie przeznaczenia dotacji celowej tylko na koszty bezpośrednio związane z wnoszeniem nieruchomości aportem tj. podatkiem VAT</p>	<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b> Przedmiotowe przepisy były ostatnio nowelizowane w oparciu o uwagi zgłaszane przez DBF. Nie zaszyły zmiany okoliczności powodujące konieczność nowelizacji przepisów o dotacjach.</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
1	2	3	4	5
			i opłatami notarialnymi. W konsekwencji KZN posiada bardzo ograniczone środki na realizację innych zadań określonych w ustawie o KZN, w tym kosztów sporządzenia wyceny nieruchomości wnoszonej, jako aport do spółki, czy wynagrodzenia reprezentującego KZN członka Rady Nadzorczej społecznej inicjatywy mieszkaniowej lub towarzystwa budownictwa społecznego.	
53	<b>Art. 48 ust. 5a ustawy o KZN</b>	Krajowy Zasób Nieruchomości	<p><b>Propozycja:</b> Nadanie art. 48 ust. 5a ustawy o KZN następującego brzmienia:          „5a. Fundusz Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej KZN gromadzi środki KZN stanowiące:          1) 60% dochodów ze zbycia nieruchomości;          2) 40% przychodów KZN:          a) z działalności w zakresie gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład Zasobu,          b) o których mowa w art. 46 ust. 1 pkt 3a, 4 i 8.”.</p> <p><b>Uzasadnienie:</b> W celu skutecznej realizacji zadań KZN, konieczne jest rozszerzenie źródeł finansowania Funduszu Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej KZN (art. 48 ust. 1 pkt 4 ustawy o KZN). Obecnie zgodnie z art. 48 ust. 5a ustawy o KZN fundusz ten gromadzi środki KZN stanowiące:          1) 60% dochodów ze zbycia nieruchomości;          2) 20% przychodów KZN, o których mowa w art. 46 ust. 1 pkt 4 i 8 ustawy o KZN.</p> <p>Z przywołanej wyżej normy prawnej wynika zatem, iż pierwszoplanowym źródłem „zasilania” omawianego funduszu przychody KZN pochodzące ze sprzedaży nieruchomości albo z ustanowienia na nieruchomości użytkowania wieczystego. Pozostałe źródła to Przedmiotowy fundusz jest zasilany także ze źródeł określanych w ramach uprzednio przedstawionej klasyfikacji jako „inne źródła”. Niemniej źródłami zasilania tego funduszu będzie zaledwie 20% przychodów z tytułu odsetek od wolnych środków przekazanych w depozyt zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych oraz 20% innych przychodów z działalności KZN, w tym związanez karami umownymi. Będzie to więc 20% wszystkich przychodów z</p>	<b>Uwaga uwzględniona</b>

Lp.	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
1	2	3	4	5
			<p>działalności KZN, które nie podlegają klasyfikacji określonej art. 46 ust. 1 pkt 1-7 ustawy o KZN. Podkreślenia wymaga opisane wyżej źródła finansowania przedmiotowego funduszu nie są dostateczne i nie zapewniają efektywnej działalności tego funduszu. Wobec powyższego proponuje się rozszerzenie źródeł finansowania Funduszu Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej KZN o inne przychody z działalności w zakresie gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład Zasobu, którymi są np. dzierżawa nieruchomości, obciążanie nieruchomości służebnościami za wynagrodzeniem, jak również podwyższenie stopnia procentowego przychodów KZN, o których mowa w art. 46 ust. 1 pkt 4 i 8 ustawy o KZN.</p>	
54	<b>Art. 52 ust. 1 pkt 7 ustawy o KZN</b>	Krajowy Zasób Nieruchomości	<p><b>Propozycja:</b> Zdaniem KZN konieczne jest uchylene pkt 7 w art.52 ust. 1 ustawy o KZN.</p> <p><b>Uzasadnienie:</b> Zgodnie ze wskazanym wyżej przepisem:  <i>„Nieodpłatne przekazanie nieruchomości jednostce samorządu terytorialnego, związkowi jednostek samorządu terytorialnego lub spółce celowej z wyłącznym udziałem jednostki samorządu terytorialnego może nastąpić w drodze umowy w celu realizacji zadań, o których mowa w art. 5 ust. 1, w szczególności w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej.”</i>. Z kolei katalog z art. 5 ust.1 ustawy o KZN obejmuje przede wszystkim takie zadania jak:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) gospodarowanie nieruchomościami wchodzącymi w skład Zasobu na zasadach określonych w ustawie;</li> <li>2) tworzenie warunków do zwiększania dostępności mieszkań w szczególności przez wykorzystywanie nieruchomości wchodzących w skład Zasobu do realizacji inwestycji mieszkaniowych;</li> <li>3) podejmowanie działań w celu realizacji inwestycji mieszkaniowych, w tym mieszkań na wynajem;</li> <li>4) tworzenie warunków ułatwiających powstawanie mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;</li> <li>5) tworzenie warunków poprawiających funkcjonowanie budownictwa czynszowego, w tym społecznego budownictwa czynszowego rozumianego jako budownictwo mieszkaniowe, w przypadku którego spełniane są łącznie następujące</li> </ol>	<p><b>Uwaga uwzględniona po modyfikacji</b> - przedmiotowa zmiana prowadzi do precyzyjnego i jednoznacznego wskazania katalogu celów, na które może zostać nieodpłatnie przekazana jednostce samorządu terytorialnego nieruchomość wchodząca w skład Zasobu, poprzez odniesienie do zadań wymienionych w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym.</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
1	2	3	4	5
			<p>warunki:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) dostęp do lokali mieszkalnych odbywa się na zasadach</li> <li>b) nierynkowych na podstawie kryteriów określonych przez organy władzy publicznej, na etapie budowy, przebudowy lub użytkowania budynków podmioty realizujące inwestycje korzystają ze wsparcia środkami KZN lub publicznymi,</li> <li>c) jest realizowane przez podmioty, których głównym celem działania nie jest osiągnięcie zysku.</li> </ul> <p>Odwołanie to jednak wywołuje pewne zastrzeżenia. Po pierwszej, w oparciu tę regulację, w zakresie przekazywanej nieruchomości, KZN nie może scedować swoich kompetencji jednostce samorządu terytorialnego lub związkowi jednostek samorządu terytorialnego lub spółce celowej z wyłącznym udziałem jednostki samorządu terytorialnego. Po drugie, regulacja ta nie może rozszerzać kompetencji gminy. Zatem nieodpłatne przekazywanie nieruchomości, w zakresie zadań, o których mowa w art. 5 ust. 1 ustawy o KZN, może się dokonać na cele możliwe do realizacji przez gminę ze względu na zadaniagminy wskazane w szczególności w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r. poz. 713)ze szczególnym uwzględnieniem realizacji inwestycji mieszkaniowej. Zadania własne gminy w szczególności obejmują sprawy gminnego budownictwa mieszkaniowego.</p> <p>Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórychformach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U.z 2019 r. poz. 2195) gmina może tworzyć i przystępować do towarzystw budownictwa społecznego, co uznaje się za formę zaspokajania zbiorowych potrzeb wspólnoty w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego. Po trzecie sposoby realizacji zadań przez KZN zostały określone dalszymi przepisami ustawy o KZN. W świetle obecnego stanu prawnego będzie to tworzenie spółek celowych zgodnie z art. 7 ustawy o KZN. Stąd nie jest precyzyjnie określone, na jaki cel dana nieruchomość może zostać nieodpłatnie przekazana. Uzasadnione obawy budzi dopuszczenie nieodpłatnego przekazywania nieruchomości na rzecz jednostki</p>	

Lp.	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
1	2	3	4	5
			<p>samorządu terytorialnego, w szczególności gminy, celem wykorzystania jej pod inwestycję mieszkaniową realizowaną w formule towarzystwa budownictwa społecznego albo społecznej inicjatywy mieszkaniowej (SIM), czy w formule spółki celowej. Wynika to m.in. z tego, iż określenie warunków odstąpienia od umowy (art. 52 ust. 8 pkt 6 ustawy o KZN) może nie zabezpieczyć w sposób dostateczny obowiązku wykonania celu w postaci realizacji inwestycji mieszkaniowej przez podmiot trzeci tj. inny od gminy, której przekazano nieruchomości. Ewentualne dopuszczenie takiego założenia prawodawczego wymaga wprowadzenia dodatkowych prawnych mechanizmów zabezpieczenia obowiązku realizacji celu przez podmiot docelowy. W sytuacji nieodpłatnego przekazywania nieruchomości na rzecz jednostki samorządu terytorialnego, w szczególności gminy, celem wykorzystania jej pod inwestycję mieszkaniową realizowaną w formule towarzystwa budownictwa społecznego albo SIM brak jest możliwości skutecznego egzekwowania odstąpienia od umowy i np. zwrotu przekazanej nieruchomości do KZN.</p>	
55	<b>Art. 52 ustawy o KZN</b>	Krajowy Zasób Nieruchomości	<p><b>Propozycja:</b> W art. 52 ustawy o KZN proponuje się po ust. 9 dodać ust. 10-12 w brzmieniu:</p> <p><i>„10. Jeżeli zostały spełnione warunki odstąpienia określone w umowie o nieodpłatnym przekazaniu, KZN jest uprawniony do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od tej umowy a druga strona jest zobowiązana do złożenia oświadczenia woli zwrotnym przeniesieniu nieruchomości na rzecz KZN. Oświadczenie o odstąpieniu składa się w formie aktu notarialnego. Rozporządzenie nieruchomością na rzecz osoby trzeciej jest nieważne.</i></p> <p><i>11. Jeżeli zostały spełnione warunki odstąpienia określone w umowie o nieodpłatnym przekazaniu co do części nieruchomości, dopuszczalne jest złożenie oświadczenia o odstąpieniu od tej umowy co do tej części nieruchomości.</i></p> <p><i>12. W przypadku złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy o nieodpłatnym przekazaniu roszczenie, o którym mowa w ust. 3, nie przysługuje. Przepis ust. 11 stosuje się odpowiednio.”.</i></p>	<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b> - kwestia uregulowana w przepisach powszechnie obowiązujących. Po drugiej stronie umowy jest jednostka samorządu – potencjalnie niska szansa na uchylanie się od zobowiązania do zwrotu czy ewentualnej egzekucji, tym samym nikt nie uzasadnienie dla tworzenia odrębnych szczególnych regulacji dla wąskiej grupy podmiotów.</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
1	2	3	4	5
			<p><b>Uzasadnienie:</b> Zdaniem KZN, w celu lepszego zabezpieczenia interesu Skarbu Państwa, konieczne jest doprecyzowanie skutków prawnych odstąpienia od umowy o nieodpłatnym przekazaniu nieruchomości, o którym mowa w art. 52 ust. 8 pkt 6 ustawy o KZN. Oczywiście możliwe jest zastrzeżenie i zrealizowanie ustawowego prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 491 § 1 Kodeksu cywilnego, od umowy wzajemnej przenoszącej własność nieruchomości, tj. powodującej skutek rzeczowy (podobnie: uchwała Składu 7 Sędziów Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 1994 r., sygn. akt: III CZP 130/94, wyrok SN z dnia 4 kwietnia 2012 r., sygn. akt: I CSK 359/11). Niemniej zagadnieniem spornym są rzeczony skutek prawne rzeczowego odstąpienia. W literaturze przedmiotu wskazuje się, że skutki odstąpienia od umowy wzajemnej są takie same, jak skutki skorzystania z umownego prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 395 k.c., a zatem umowę uznaje się za nigdy niezawartą. Taką tezę prezentowały także niektóre sądy, jak choćby Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z 7 marca 2001 r. (I ACa 512/00), czy też Sąd Najwyższy w wyroku z 9 września 2011 r. (I CSK 696/2010). Niemniej w orzecznictwie przeważa jednak pogląd, że odstąpienie od umowy zobowiązująco-rozporządzającej, jaką jest umowa sprzedaży nieruchomości, wywołuje jedynie skutek zobowiązujący do przeniesienia własności rzeczy z powrotem na zbywcę, czyli nie prowadzi do „powrotnego” przejścia własności. Tym samym, do nabycia nieruchomości dochodzi w dniu zawarcia kolejnej umowy przenoszącej własność nieruchomości. Takie stanowisko wyrażono w uchwale Sądu Najwyższego z 30 listopada 1994 r. (III CZP 130/94). Zdaniem KZN przyjęcie stanowiska, że w przypadku odstąpienia od umowy KZN przysługiwać będzie zwrotne przeniesienie nieruchomości na rzecz KZN nie będzie w sposób dostateczny zabezpieczać interesu Skarbu Państwa. Tego rodzaju zapis jednoznacznie sugeruje obowiązek do złożenia oświadczenia woli o zwrotnym przeniesieniu nieruchomości na rzecz KZN. Należy wyrazić przypuszczenie, że pomimo tego, iż warunki umowy nie zostaną dotrzymane, to druga strona nie</p>	

Lp.	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
1	2	3	4	5
			złoży takiego oświadczenia, zwłaszcza w sytuacji np. sprzedaży całości przedmiotowej nieruchomości na rzecz osoby trzeciej.	
56	<b>Art. 52a pkt 3 ustawy o KZN</b>	Krajowy Zasób Nieruchomości	<p><b>Propozycja:</b> Zmiana przepisów w art. 52a pkt 3 ustawy o KZN cyt.: „zobowiązanie spółki do wykorzystania nieruchomości będącej przedmiotem aportu na cel związany z realizacją inwestycji mieszkaniowej, w której <b>co najmniej 50% powierzchni użytkowej mieszkań będą stanowiły mieszkaniowa wynajem</b>” i w art. 54 ust 1 pkt 7 powierzchnię użytkową mieszkań, które mają być zrealizowane na nieruchomości, wyrażoną w m<sup>2</sup>, w tym powierzchnię użytkową mieszkań na wynajem, która <b>nie może być mniejsza niż 50% ogólnej powierzchni mieszkań w danej inwestycji</b>” tak, aby zrezygnować (lub wprowadzić fakultatywność) z realizacji tego wymogu w przypadku sprzedaży lub założenia spółki celowej nieruchomości objętej mpzp lub postanowieniami decyzji o warunkach zabudowy pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.</p> <p><b>Uzasadnienie:</b> Rynekowo, przedmiotem najmu są w szczególności mieszkania w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej. Inwestorzy czy osoby fizyczne mogące przystąpić do przetargu na sprzedaż nieruchomości Zasobu KZN spełniające ww. kryteria czy podmioty, o których mowa w art. 7, z którymi KZN może tworzyć spółki celowe lub przystępować do istniejących spółek celowych, nie są zainteresowane długoterminowym wynajmem lokali wyodrębnionych w ramach domów jednorodzinnych. Ponadto uwolnienie gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną do wolnorynkowej sprzedaży spowoduje uruchomienie dodatkowego strumienia dochodów dla KZN, w tym dla Funduszu Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej, o którym mowa w art. 48 ust. 1 pkt 4), a także spowoduje zwiększenie podaży gruntów Zasobu KZN.</p> <p>Równocześnie KZN zdiagnozował problem pojedynczych nieruchomości Zasobu KZN (lub ich części), które są przeznaczone w mpzp, w danej części, pod zabudowę mieszkaniową, a ich np. niewystarczająca powierzchnia nie pozwala na realizację tego typu zabudowy. Rozwiązaniem byłoby dopuszczenie do ustawy o KZN zapisów o możliwości zbycia nieruchomości lub jej części jeśli mogą</p>	<b>Uwaga nieuwzględniona</b> – w ocenie projektodawcy brak uzasadnienia dla zwolnienia niektórych nieruchomości z wymogów określonych w art. 52a pkt 3 i art. 54 ust. 1 pkt 7 ustawy. Określone w uzasadnieniu nieruchomości mogą być w przypadku braku możliwości określenia liczby lokali o których mowa w przywołanych przepisach – wnoszone zamiast w formie aportu, w postaci nieodpłatnego przekazania jednostce samorządu terytorialnego lub zbywane na innych zasadach przewidzianych w ustawie. Natomiast ewentualny brak zobowiązania do przeznaczenia lokali na wynajem może rodzić wątpliwości w zakresie prawidłowego przeznaczenia wnoszonych nieruchomości.

Lp.	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
1	2	3	4	5
			<p>one poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej części nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości – na wzór przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Ww. przepisy byłyby objęte klauzulą wyrażenie zgody ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa na dokonanie ww. czynności prawnych.</p>	
57	<b>Art. 52a pkt 3 ustawy o KZN</b>	Krajowy Zasób Nieruchomości	<p><b>Propozycja:</b> Proponuje się także doregulowanie w ustawie o KZN kwestii wynajmu mieszkań powstałych w ramach inwestycji mieszkaniowej zrealizowanych przez spółkę celową. Zgodnie z art. 52a pkt 3 ustawy o KZN umowa spółki celowej obligatoryjnie zawiera zobowiązanie spółki do wykorzystania nieruchomości będącej przedmiotem aportu na cel związany z realizacją inwestycji mieszkaniowej, w której co najmniej 50% powierzchni użytkowej mieszkań będą stanowiły mieszkania na wynajem. W przypadku spółki celowej, która miałaby ulegać rozwiązaniu bezpośrednio po wybudowaniu budynku mieszkalnego, takie zobowiązanie byłoby w istocie bezprzedmiotowe (nie mogłoby doprowadzić do zamierzonego skutku). Spółka nie miałaby bowiem wpływu na to, na jaki cel będzie wykorzystywany wybudowany budynek mieszkalny, w tym także na to, jaka część mieszkań w zrealizowanej inwestycji zostanie przeznaczona na wynajem. Przepis art. 52a pkt 3 ustawy o KZN stanowi przy tym jednoznacznie o zobowiązaniu spółki, a nie jej akcjonariuszy czy wspólników. W tym kontekście należy zaznaczyć, że istotnym zadaniem KZN, a także celem ustawy o KZN, jest m.in. zwiększenie dostępności mieszkań na wynajem (art. 5 ust. 1 pkt 3 ustawy o KZN), a jednym z narzędzi do realizacji tego zadania wydaje się być właśnie tworzenie spółek celowych. Ponadto istnieje pewna subtelna różnica pomiędzy realizacją inwestycji mieszkaniowej, w której co najmniej 50% powierzchni użytkowej mieszkań przeznaczono na wynajem, a efektywnym działaniem zmierzającym do wynajmu tych mieszkań. Na gruncie ustawy o KZN brak jest regulacji podejmujących przedstawioną powyżej</p>	<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b> Konieczność wypracowania regulacji o zarządzie wybudowanymi lokalami po rozwiązaniu spółki celowej będzie konieczna w momencie zrealizowania lokali. Teoretycznie wydaje się, że nie ma przeszkód aby spółka celowa zarządzała wybudowanymi lokalami, zachodziłaby konieczność odmiennego określenia celu zawiązania spółki, np. wybudowanie i zarząd lokalami, do czasu ich zbycia, tj. np. poprzez przeniesienie własności na gminę, najemców po dojściu do własności itp.</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
1	2	3	4	5
			<p>problematykę. Przyjmując założenie, że spółka celowa, o której mowa w art. 7 ustawy o KZN, miałaby ulegać rozwiązaniu bezpośrednio po wybudowaniu budynku mieszkalnego brak jest regulacji wskazujących, jaki podmiot będzie zarządzać tym budynkiem. Koniecznym wydaje się zatem uregulowanie tej problematyki.</p>	
58	<b>Art. 140 ust.1 pkt6-10 ustawie o KZN</b>	Krajowy Zasób Nieruchomości	<p><b>Propozycja:</b> Zdaniem KZN konieczna jest zmiana art. 140 ust.1pkt 6-10 ustawie o KZN z „0 mln zł” na „20 mln. zł” a ponadto art. 46 ust. 1 pkt 2-10 ustawy z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa (Dz.U. z 2021 r. poz. 11) z „15 mln zł” na „20 mln zł”. Bez tych zmian nie będzie możliwości zwiększenia kwoty dotacji podmiotowej w roku 2022 z 15 mln. zł, jak i w latach kolejnych co z kolei może ograniczyć możliwości realizacji przez KZN zadań ustawowych. Co więcej w proponowanej nowelizacji zwiększono liczbę zadania dla KZN co przełoży się na wzrost kosztów funkcjonowania KZN.</p>	<p><b>Uwaga uwzględniona w zmienionym zakresie</b> - poziom obecnych dotacji wynika z ustaleń z komórkami właściwymi w zakresie budżetu jednostki. W celu ograniczenia wydatków jednostki, aby wysokość dotacji podmiotowej pozwalała na niezakłócone realizowanie zadań ustawowych KZN, przewiduje się ograniczenie liczby członków rad nadzorczych reprezentujących KZN w społecznych inicjatywach mieszkaniowych lub towarzystwach budownictwa społecznego do 1 członka na każde rozpoczęte 25% udziałów przysługujących Skarbowi Państwa, z których prawa wykonuje KZN. Ponadto określa się, że wynagrodzenie przysługujące temu członkowi nie może być wyższe, niż wynagrodzenie pozostałych członków rady nadzorczej SIM/TBS. Minister właściwy ds. budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa uzyska także możliwość określenia w drodze zarządzenia niższych limitów tych wynagrodzeń. Jednocześnie zobowiązuje się KZN do przedstawiania sprawozdania z działalności SIM/TBS na podstawie sprawozdań Zarządu SIM/TBS z działalności spółki, a także przewiduje się odpowiednie stosowanie regulacji dotyczących liczby członków rad nadzorczych SIM/TBS w przypadku powierzenia przez Radę Ministrów wykonywania tych praw innemu organowi. Proponowany przepis przejściowy przewiduje dostosowanie liczby członków rad nadzorczych w już utworzonych SIM/TBS w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie projektu ustawy.</p>
59	Art. 15 pkt 7	Fundacja Habitat for Humanity	<p>Proponujemy nadanie następującego brzmienia: <i>„przekazanie nieruchomości, o których mowa w art. 51 ust. 1 pkt 2a, gdy ich wartość przekracza 2 000 000 zł”.</i></p>	<p><b>Uwaga uwzględniona</b></p>

Lp.	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
1	2	3	4	5
			<p><b>Uzasadnienie:</b></p> <p>Nowy pkt 2a w ust. 1 art. 51 będzie dotyczył przekazania nieruchomości JST w celu jej zbycia z rozliczeniem w jej cenie ceny lokali lub budynków. Mając na uwadze treść art. 35 pkt 2 odnoszącą się do zbywania przez KZN nieruchomości, warto przyjąć pewien limit kwotowy powyżej którego materializuje się obowiązek uzyskania pisemnej zgody właściwego ministra. Przyczyni się to do zwiększenia płynności działania KZN.</p> <p>Przyjęcie postulowanego sformułowania byłoby zbieżne z dotychczasową regulacją art. 52 ust. 1 pkt 8 (który to przepis jest uchylany).</p>	
60	Art. 15 pkt 14	Fundacja Habitat for Humanity	<p>Proponujemy nadanie następującego brzmienia:</p> <p><i>„Art. 51b. 1. W przypadku przekazania jednostce samorządu terytorialnego nieruchomości o wartości przekraczającej 2 000 000 zł w celu, o którym mowa w art. 51 ust. 1 pkt 2a [dalej bez zmian]”.</i></p> <p><b>Uzasadnienie:</b></p> <p>Podobnie jak w uwadze 8 powyżej, postulujemy przyjęcie pewnej wartości nieruchomości, powyżej której będą aktualizowały się planowane obowiązki gminy oraz właściwego ministra. W przypadku nieruchomości o mniejszej wartości obowiązek uzgadniania przez radę gminy z ministrem treści uchwały nie wydaje się niezbędny, a może wydłużyć procedury i zmniejszać efektywność wprowadzanych rozwiązań.</p>	<b>Uwaga uwzględniona</b>
61	Art. 15 pkt 3	Fundacja Habitat for Humanity	<p>Wprowadzenie zapisu art. 7b. stawia w uprzywilejowanej pozycji nieruchomości mieszkalne powstałe w ramach współpracy KZN i gminy. Zezwolenie na zarządzanie tymi nieruchomościami przez inne gminne osoby prawne nasuwa pytanie czy utworzone przez gminy i KZN SIM-y nie będą zarządzały nieruchomościami własnymi zgodnie z zapisem art. 27. ust.1 ustawy o niektórych formach budownictwa mieszkaniowego, z którego wprost wynika, że „Przedmiotem działalności SIM jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu.”</p>	<b>Uwaga uwzględniona w części</b> poprzez precyzyjne wskazanie odniesienia przepisu do podmiotów z udziałem KZN i przesądzenie jakimi nieruchomościami mogą zarządzać gminy i inne gminne osoby prawne – przeformułowanie przepisu, zamiast wyrazów „powstałymi w ramach współpracy KZN i gminy o której”, wyrazy „wybudowanymi przez podmioty, o których”.

Lp.	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
1	2	3	4	5
			<p>A co w przypadku, gdy z udziałem gminy powstają nieruchomości w istniejącym TBS? Czy TBS ( bez udziału KZN, tylko udział gminy) nie będzie mógł zarządzać swoimi zasobami?</p> <p>Wprowadzenie tego zapisu rozdziela przedmiot działania SIM na działalność związaną z budowaniem domów mieszkalnych na najem i działalność związaną z eksploatacją tych budynków.</p> <p><b>Proponowana zmiana:</b></p> <p><b>Wykreślić zapis w powiązaniu z wykreśleniem art.1 proponowanych zmian.</b></p>	
62	Art. 15 pkt 3	Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy	<p>W art. 7 dotyczącym możliwości tworzenia przez KZN spółek celowych nadal brak jest możliwości ich tworzenia z SIM/TBS. Projekt ustawy także nie proponuje zmian w tym zakresie. Podobnie w art. 7a brak jest jednoznacznego zapisu o dopuszczeniu tworzenia SIM przez KZN z SIM/TBS.</p> <p>W dodawanym art. 7b wprowadza się możliwość zarządzania przez gminy lub inne gminne osoby prawne nieruchomościami mieszkalnymi powstałymi w ramach współpracy z KZN i gminy. Nie przewiduje się takiej możliwości w stosunku do nieruchomości powstałych w ramach współpracy KZN z TBS/SIM.</p>	<p><b>Wyjaśnienia do uwagi</b></p> <p>Przepis dotyczy nieruchomości powstałych w ramach inwestycji podmiotów o których mowa w art. 7 i 7a, tj. spółek celowych i SIM z udziałem KZN. Kwestia zarządu gminy innymi nieruchomościami TBS/SIM jest kwestią rozstrzyganą w ramach ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.</p>
63	Art. 51b ust. 3	Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy	<p>W dodawanym art. 51b ust. 3 wskazuje się na 3 lata od dnia przekazania nieruchomości na jej sprzedaż. W naszej ocenie z praktyki wynika, że ten okres może być nie wystarczający z przyczyn niezależnych od jednostki samorządu terytorialnego. Proponujemy dopisać „... w uzasadnionych przypadkach z możliwością przedłużenia tego terminu ...”</p>	<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b> – ewentualnie potrzebne bardziej jednoznaczne uzasadnienie jakie dokładnie praktyczne okoliczności wskazują na brak wystarczalności tego terminu, który w ocenie MRiT powinien należycie motywować do dobrego przygotowywania i sprawnego prowadzenia realizowanych inwestycji.</p>
64	art. 15 zmiana 4	KK NSZZ Solidarność	<p>art. 15 zmiana 4 – zamiana numeru punktu z numerem litery uniemożliwia identyfikację zmienianego przepisu.</p>	<p><b>Uwaga uwzględniona</b></p>
65	art. 7a	KZN	<p>Wątpliwości, co do celowości planowanej zmiany art. 7a ustawy o KZN, budzi dodanie ust. 1a, 1b, 1c i 1d. Według zaproponowanych zapisów liczba członków organu nadzorującego wskazywanych przez KZN będzie ruchoma przy każdym aporcie nieruchomości,</p>	<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b> – brak wskazanego uzasadnienia dla większej liczby powoływanych członków, ani wskazania zadań jakie stoją przed członkami rady nadzorczej SIM z ramienia KZN, których nie mógłby wykonywać 1 członek Jednocześnie</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
1	2	3	4	5
			obejmowaniu przez gminy udziałów za 10% kosztów inwestycji pochodzących ze środków z rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa, czy dopłat. Powyższe w szczególności wymagać będzie konieczności zmiany umów spółek SIM w zakresie liczby członków rady nadzorczej, całkowicie zablokuje działalność rad nadzorczych oraz samej spółki. Ponadto KZN tylko w nielicznych SIM posiada aktualnie 25% udziałów. Możliwe, że w większości SIM KZN nie osiągnie nawet pułapu ponad 25% udziałów, czyli będzie mógł wskazać tylko jednego przedstawiciela. Tymczasem realizacja zadań przez KZN i ochrona interesu Skarbu Państwa może wymagać powoływania w skład rady nadzorczej większej liczby przedstawicieli KZN. W efekcie osłabi to pozycję Skarbu Państwa w nadzorowanych SIM i zmniejszy efektywność podejmowanych przez KZN działań w ramach SIM.	ograniczenie ich liczby wynika z uwagi KZN postulujących ograniczenie wydatkowania środków, tym samym ograniczenie liczby członków prowadzi do ograniczenia wydatków na ich wynagrodzenie pochodzących z budżetu KZN i dotacji podmiotowej.
66	Art. 7a	KZN	Co więcej z uwagi na wpisane w umowach spółek uprawnienie KZN do wskazywania przewodniczącego danej rady nadzorczej, jego wynagrodzenie nie będzie mogło być również wyższe od wynagrodzenia pozostałych członków, co stoi w sprzeczności z art. 10 ust. 2 ustawy o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami umożliwiającym podwyższenie o 10% wynagrodzenia członka rady nadzorczej ze względu na pełnioną funkcję. Określenie zasad wynagradzania członka RN wskazanego przez KZN przez właściwego ministra, jak również ograniczenie wynagrodzenia pracowników KZN wskazanych do rad nadzorczych wyłącznie do wynagrodzenia otrzymywanego w ramach stosunku pracy z KZN stanowi istotny wyłom od rynkowych zasad przewidzianych w ustawie o zasadach zarządzania mieniem państwowym osób kierujących niektórymi spółkami.	<b>Uwaga uwzględniona</b> Zaproponowany zostanie przepis dotyczący podwyższenia wynagrodzenia członka rady nadzorczej SIM z ramienia KZN, o 10% w przypadku pełnienia przez tego członka funkcji przewodniczącego Rady Nadzorczej.
<b>Art. 17 projektu ustawy w zakresie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania</b>				
67	Art. 17	Fundacja Habitat for Humanity Poland	Zważywszy, że wprowadzane będą zmiany w ustawie o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania oraz mając na względzie, iż niedawno wprowadzono przepisy umożliwiające najemcom SAN korzystanie z dopłat na podstawie tej ustawy, a także mając na uwadze zwiększającą się ilość uchodźców w Polsce (którzy mogą być	<b>Uwaga nieuwzględniona</b> Ze względu na charakter uwagi, który rozszerza zakres podmiotowy ustawy o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania, wykracza ona poza zakres zgłoszenia do wykazu prac legislacyjnych i programowych RM (UD 231). Uwaga

Lp.	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
1	2	3	4	5
			<p>potencjalnymi najemcami SAN, w gminach, które tak postanowią), postulujemy zmianę w art. 4 tej ustawy.</p> <p>Proponujemy dodać następujące litery w art. 4 ust. 1 pkt 1:</p> <p>„aa) posiadającym prawo stałego pobytu lub zezwolenie na pobyt rezydenta długoterminowego UE na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej,</p> <p>[...]</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 świadczenie, o którym mowa w art. 8a ustawy z dnia 7 września 2007 r. o Karcie Polaka – po upływie okresu korzystania ze świadczenia,</p> <p>g) przebywającym na terytorium RP w związku z ubieganiem się o udzielenie ochrony międzynarodowej;”</p> <p>oraz zmienić treść lit. b na następującą:</p> <p>„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>Uzasadnienie:</p> <p>Celem zmiany byłoby umożliwienie uchodźcom oraz szerszemu kręgowi cudzoziemców możliwości korzystania z dopłat do czynszu w ramach SAN, w gminach które postanowią wykorzystać SAN jako instrument mieszkaniowego wsparcia uchodźców przebywających na ich terenie.</p> <p>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.</p>	<p>zostanie ponownie przeanalizowana i w przypadku akceptacji uwzględniona w ramach kolejnej inicjatywy legislacyjnej.</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
1	2	3	4	5
			<p>Postulujemy zatem wprowadzenie pewnych zmian w art. 4 ust. 1 pkt 1 ustawy o pomocy państwa [...], które umożliwią obcokrajowcom ubieganie się o dopłaty, w szczególności w związku z wynajmowaniem 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 uwzględnione w ustawie, np. osoby, które uzyskały status uchodźcy, ochronę uzupełniającą, zgodę na pobyt humanitarny lub zgodę na pobyt tolerowany.</p> <p>Po pierwsze, obecnie istniejący przepis art. 4 ust. 1 pkt 1 lit. d) ustawy teoretycznie zawiera w sobie katalog tych osób (zatem krąg 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.</p> <p>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).</p> <p>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 przyznaje</p>	

Lp.	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
1	2	3	4	5
			<p>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.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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);</li> <li>- cudzoziemców, którzy otrzymali zezwolenie na pobyt czasowy dla ofiar handlu ludźmi – którzy współpracują z polskimi organami ścigania w celu wykrycia oraz skazania sprawców przestępstwa handlu ludźmi (art. 176 ustawy o cudzoziemcach);</li> <li>- 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).</li> </ul> <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 (propozycja 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>	

Lp.	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
1	2	3	4	5
			<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 udzielaniu 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 wielodzietnej rodziny wysokość tego świadczenia jest niższa niż minimum egzystencji. Stąd celowe jest udzielenie dodatkowego wsparcia takim rodzinom 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 wynajmowaniem lokali mieszkalnych od SAN w gminach, które dopuszczają te grupy do korzystania z oferty SAN.</p>	
<b>Przepisy przejściowe</b>				
68	Art. 24	TBS Wrocław	<p>Art. 24 projektu zmian: „dotychczasowe przepisy wykonawcze wydane na podstawie art. 19 ustawy zmienianej w art. 9 zachowują moc do dnia wejścia w życie przepisów wykonawczych wydanych na podstawie art. 19 ustawy zmienianej w art. 9 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, jednak nie dłużej niż do dnia 30 czerwca 2022 r.”</p> <p>W art. 9 projektu zmian ustaw znajdują się zmiany dot. m.in. wprowadzenia limitów czynszów dla określonych poziomów</p>	<p><b>Wyjaśnienia do uwagi</b></p> <p>MRiT wyjaśnia, że przepis art. 24, utrzymujący w mocy dotychczasowe przepisy wykonawcze, został zaprojektowany w celu zagwarantowania wystarczającego terminu do dokonania odpowiednich zmian w przepisach wykonawczych w zakresie trybu rozpatrywania wniosków o finansowe wsparcie. Powyższy przepis nie reguluje wpływu</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
1	2	3	4	5
			łącznego wsparcia (np. dla wsparcia 45% limit czynszu 3,5% wartości odtworzeniowej). Jak należy interpretować powyższy zapis? Czy wprowadzone zmiany dotyczą przedsięwzięć, na które Gmina już pozyskała finansowe wsparcie?	<p>nowych przepisów na przedsięwzięcia na które pozyskano już finansowe wsparcie.</p> <p>Kwestia stosowania nowych przepisów w zakresie wysokości czynszów została uregulowana w art. 27 projektu ustawy, który stanowi przepis przejściowy. Stanowisko MRiT przy uwadze TBS Wrocław do art. 27.</p>
69	Art. 27	Stowarzyszenie Tebeesów polski Południowej i Zachodniej	<p>Stoimy na stanowisku, że dla inwestycji, dla których wnioski już zostały rozpatrzone i na ich bazie podpisane umowy o dofinansowanie z Funduszu Dopłat, niezbędne jest pozostawienie zapisów w ustawie w zakresie stawki czynszu w dotychczasowym brzmieniu, ze względu na kalkulację opłacalności niniejszych modeli realizacji inwestycji ( gdzie analizie poddane są nie tylko koszty realizacji inwestycji, ale także koszty eksploatacji budynków), którą TBS/SIM dokonywało w momencie planowania i podejmowania decyzji w tym zakresie i wyboru optymalnego modelu realizacji inwestycji. Naszym zdaniem zasadne jest, aby dla danej realizacji inwestycji obowiązywał stan prawny obowiązujący na dzień składania wniosku o niniejsze dofinansowanie. Zmianie obowiązujących zasad w trakcie trwania procesu inwestycyjnego nie pozwala na świadome podejmowanie decyzji strategicznych w skali przedsiębiorstwa, obarczając dodatkowo prowadzoną działalność ogromnym ryzykiem zmiany ustawodawstwa i powodując ogromną niepewność działania i całkowitą nieprzewidywalność warunków, na które TBS/SIM nie ma wpływu a, które zasadniczo determinują jego kondycję i wynik finansowy. W efekcie będzie to zniechęcało Towarzystwa do podejmowania tak wielkiego ryzyka i sztucznego ograniczania poziomu wsparcia, przy braku pewności co, do efektu finalnego i realności osiągnięcia zamierzonych celów. Innym proponowanym przez nas rozwiązaniem dla wniosków już rozpatrzonych , na podstawie których zostały podpisane stosowne umowy o dofinansowanie , jest zostawienie zapisów ustawy w proponowanym, nowym brzmieniu i dla niniejszych inwestycji wprowadzenie dofinansowania uzupełniającego także do kosztów utrzymania budynków w przeciągu całego okresie eksploatacji w wysokości równej różnicy przychodów przy stawce czynszu właściwej dla</p>	<p><b>Uwaga uwzględniona</b></p> <p>Projekt został uzupełniony o następujące przepisy przejściowe:</p> <p>„Art. 32. Do wynajmu i podnajmu przez gminę lokali mieszkalnych utworzonych lub zmodernizowanych w ramach przedsięwzięć, o których mowa odpowiednio w art. 3 ust. 1 i 5a ust. 1 ustawy zmienianej w art. 9, rozpoczętych przed dniem wejścia w życie art. 9 niniejszej ustawy, przepisów art. 7c ust. 2 - 6 ustawy zmienianej w art. 9 nie stosuje się.</p> <p>Art. 33. W przypadku lokali mieszkalnych utworzonych w ramach przedsięwzięć, o których mowa w art. 5a ust. 1 ustawy zmienianej w art. 9, w terminie roku od dnia wejścia w życie art. 9 inwestorzy, którzy przed tym dniem zawarli z gminami albo związkami międzygminnymi umowy, o których mowa w art. 5 ust. 2 ustawy zmienianej w art. 9, dostosują wysokość określonych w tych umowach stawek czynszu do limitów określonych w art. 7c ust. 2 ustawy zmienianej w art. 9 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.”.</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
1	2	3	4	5
			stanu prawnego z dnia ubiegania się o dofinansowanie i stawce proponowanej niniejszym projektem ustawy. Pozwoli to skierować docelowo mieszkania dla uboższej warstwy społeczeństwa, zgodnie z zamysłem ustawodawcy, jednocześnie bez szkody dla finansów Spółki, podejmującej decyzje o wyborze właściwego wariantu w oparciu o rzetelną analizę kosztów i przychodów na bazie danych z ówczesnego stanu prawnego.	
70	Art. 27	Polska Izba Gospodarcza TBS	Wykreślić.	<p><b>Uwaga uwzględniona</b></p> <p>Projekt został uzupełniony o następujące przepisy przejściowe:</p> <p>„Art. 32. Do wynajmu i podnajmu przez gminę lokali mieszkalnych utworzonych lub zmodernizowanych w ramach przedsięwzięć, o których mowa odpowiednio w art. 3 ust. 1 i 5a ust. 1 ustawy zmienianej w art. 9, rozpoczętych przed dniem wejścia w życie art. 9 niniejszej ustawy, przepisów art. 7c ust. 2 - 6 ustawy zmienianej w art. 9 nie stosuje się.</p> <p>Art. 33. W przypadku lokali mieszkalnych utworzonych w ramach przedsięwzięć, o których mowa w art. 5a ust. 1 ustawy zmienianej w art. 9, w terminie roku od dnia wejścia w życie art. 9 inwestorzy, którzy przed tym dniem zawarli z gminami albo związkami międzygminnymi umowy, o których mowa w art. 5 ust. 2 ustawy zmienianej w art. 9, dostosują wysokość określonych w tych umowach stawek czynszu do limitów określonych w art. 7c ust. 2 ustawy zmienianej w art. 9 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.”.</p>
71	Art. 27	TBS Wrocław	<p>Art. 27 projektu zmian: „W terminie roku od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy wynajmujący dostosuje zawarte przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy umowy najmu w zakresie wysokości stawki czynszu zgodnie z art. 7c ust. 2 i 3 ustawy zmienianej w art. 9 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą. „</p> <p>a) pytanie jak wyżej, tj. czy dla pozyskanego już wsparcia (granty 35%, 80%, 10% na objęcie udziałów) SIM musi dostosować stawki czynszu zgodnie z nowymi przepisami?</p>	<p><b>Uwaga uwzględniona</b></p> <p>Projekt został uzupełniony o następujące przepisy przejściowe:</p> <p>„Art. 32. Do wynajmu i podnajmu przez gminę lokali mieszkalnych utworzonych lub zmodernizowanych w ramach przedsięwzięć, o których mowa odpowiednio w art. 3 ust. 1 i 5a ust. 1 ustawy zmienianej w art. 9, rozpoczętych przed</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
1	2	3	4	5
			b) jeżeli tak to jak można powiązać tę konieczność z faktem, że SIM posiada już decyzje kredytowe, które określają minimalne stawki czynszu jako warunek do wypłaty kredytów SBC i budowlanego i te minimalne stawki określone przez BGK (które zapewniają spłatę kredytu) będą wyższe niż maksymalne stawki określone w nowych przepisach?	dnem wejścia w życie art. 9 niniejszej ustawy, przepisów art. 7c ust. 2 - 6 ustawy zmienianej w art. 9 nie stosuje się.  Art. 33. W przypadku lokali mieszkalnych utworzonych w ramach przedsięwzięć, o których mowa w art. 5a ust. 1 ustawy zmienianej w art. 9, w terminie roku od dnia wejścia w życie art. 9 inwestorzy, którzy przed tym dniem zawarli z gminami albo związkami międzygminnymi umowy, o których mowa w art. 5 ust. 2 ustawy zmienianej w art. 9, dostosują wysokość określonych w tych umowach stawek czynszu do limitów określonych w art. 7c ust. 2 ustawy zmienianej w art. 9 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.”.
72	Art. 28	Stowarzyszenie Tebeesów polski Południowej i Zachodniej	Brak w projekcie vacatio legis – ustawa, z niewielkimi wyjątkami, ma wejść w życie w terminie 14 dni od ogłoszenia.	<p><b>Wyjaśnienia do uwagi</b></p> <p>MRiT wyjaśnia, że zaproponowane w projekcie ustawy 14-dniowe vacatio legis jest zgodne z rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad Techniki Prawodawczej” (Dz.U. Nr 100, poz. 908).</p> <p>Mając na uwadze stanowisko, do projektu wprowadzono wyjątki. Wyjątek stanowią przepisy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– art. 1, który wchodzi w życie po upływie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia</li> <li>– art. 9 pkt 10 i art. 16, które wchodzi w życie z dniem 1 lipca 2023 r.</li> </ul> <p>Jednocześnie MRiT wyjaśnia - mając na względzie zmiany wprowadzane do art. 7c ustawy o finansowym wsparciu, w ramach którego wprowadza się limity wysokości czynszu w zasobach utworzonych bądź zmodernizowanych przy udziale środków publicznych, projekt został uzupełniony o przepisy przejściowe:</p> <p>„Art. 32. Do wynajmu i podnajmu przez gminę lokali mieszkalnych utworzonych lub zmodernizowanych w ramach przedsięwzięć, o których mowa odpowiednio w art. 3 ust. 1 i 5a ust. 1 ustawy zmienianej w art. 9, rozpoczętych przed</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
1	2	3	4	5
				<p>dniem wejścia w życie art. 9 niniejszej ustawy, przepisów art. 7c ust. 2 - 6 ustawy zmienianej w art. 9 nie stosuje się.</p> <p>Art. 33. W przypadku lokali mieszkalnych utworzonych w ramach przedsięwzięć, o których mowa w art. 5a ust. 1 ustawy zmienianej w art. 9, w terminie roku od dnia wejścia w życie art. 9 inwestorzy, którzy przed tym dniem zawarli z gminami albo związkami międzygminnymi umowy, o których mowa w art. 5 ust. 2 ustawy zmienianej w art. 9, dostosują wysokość określonych w tych umowach stawek czynszu do limitów określonych w art. 7c ust. 2 ustawy zmienianej w art. 9 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą."</p>
<b>Uwagi do uzasadnienia</b>				
73	II. Art. 1	Stowarzyszenie Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej	Proponowana zmiana: Inna osoba prawna w postaci komunalnych spółek prawa handlowego może prowadzić działania komercyjne zarządzania nieruchomościami pod warunkiem przeznaczenia całości dochodów uzyskanych z tej działalności na zadania związane z przedmiotem działania SIM/TBS określonym w art. 27 ust.1 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.	<p><b>Uwaga uwzględniona</b></p> <p>Proponujemy nadanie następującego brzmienia art. 27 ustawy z dnia 26 października 1996 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego:</p> <p>a) w ust. 1 po wyrazie "SIM" dodać wyrazy "w tym SIM, którego udziałowcem jest gmina",</p> <p>b) w ust. 2 we wprowadzeniu do wyliczenia po wyrazie "SIM" dodać wyrazy "w tym SIM, którego udziałowcem jest gmina".</p>
<b>Uwagi do OSR</b>				
74	Pkt 6	Stowarzyszenie Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej	W OSR nieprawdziwie stwierdzono, że nie przywiduje się skutków finansowych dla sektora finansów publicznych, ponieważ nie uwzględniono negatywnych skutków finansowych dla gmin w przypadku uchylecia art. 9 ust. 2a ustawy o samorządzie gminnym	<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b></p> <p>Gminy systemowo nie mogą prowadzić działalności gospodarczej niezwiązanej z zaspokajaniem potrzeb społeczności samorządowej.</p> <p>Zadaniami użyteczności publicznej są tylko zadania własne gminy określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, których celem jest bieżące zaspokajanie potrzeb mieszkańców gminy. Usługa polegająca na wykonywaniu</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
1	2	3	4	5
				<p>czynności z zakresu zarządu wspólnotą mieszkaniową nie należy do zadań użyteczności publicznej, gdyż nie dotyczy zaspokajania potrzeb zbiorowych mieszkańców gminy i nie jest usługą powszechnie dostępną, bowiem zaspakaja potrzeby jedynie członków wspólnoty mieszkaniowej i tylko dla nich jest dostępna.</p> <p>Oznacza to, że art. 9 ust. 2a ustawy o samorządzie gminnym jest niezgodny w ustawą o gospodarce komunalnej. Z tej przyczyny gminy nie mogą prowadzić komercyjnej działalności związanej z zarządzaniem wspólnotami mieszkaniowymi.</p>

**ROZPORZĄDZENIE**  
**MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII<sup>1)</sup>**

z dnia

**w sprawie finansowego wsparcia niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych**

Na podstawie art. 19 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 377 i ...) zarządza się, co następuje:

Rozdział 1

**Przepisy ogólne**

**§ 1.** Rozporządzenie określa:

- 1) szczegółowy zakres informacji, jakie zawiera wniosek o finansowe wsparcie, oraz wykaz dokumentów, które dołącza się do wniosku;
- 2) wzór formularza, o którym mowa w art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych, zwanej dalej „ustawą”;
- 3) sposób ustalania dopuszczalnej wysokości rekompensaty, o której mowa w art. 5 ust. 5 ustawy, oraz sposób i tryb weryfikowania zgodności jej przyznawania z przepisami prawa Unii Europejskiej dotyczącymi pomocy publicznej z tytułu świadczenia usług w ogólnym interesie gospodarczym.

Rozdział 2

**Wniosek o finansowe wsparcie oraz wzór formularza, na którym dokonuje się rozliczenia faktycznie poniesionych kosztów przedsięwzięcia**

**§ 2.** Wniosek o finansowe wsparcie, zwany dalej „wnioskiem”, jest rozpatrywany przez Bank Gospodarstwa Krajowego, zwany dalej „Bankiem”.

---

<sup>1)</sup> Minister Rozwoju i Technologii kieruje działem administracji rządowej - budownictwo, planowanie i zagospodarowanie przestrzenne oraz mieszkalnictwo na podstawie § 1 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 27 października 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Rozwoju i Technologii (Dz. U. z 2021 r. poz. 1945).

§ 3. 1. Wniosek zawiera dane wnioskodawcy, dane inwestora, dane dotyczące realizowanego przedsięwzięcia, w tym informacje o: rodzaju przedsięwzięcia, rodzaju i wielkości zasobu powstającego w wyniku przedsięwzięcia, charakterystyce przedsięwzięcia oraz kosztach przedsięwzięcia. Szczegółowy zakres informacji, jakie zawiera wniosek, określa załącznik nr 1 do rozporządzenia

2. Do wniosku dołącza się następujące dokumenty, stanowiące integralną część tego wniosku:

- 1) dokumenty potwierdzające prawo własności albo prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, której dotyczy przedsięwzięcie albo na której położony jest budynek, którego budowę, remont lub przebudowę zamierza się przeprowadzić w ramach realizacji przedsięwzięcia, w szczególności:
  - a) oryginał albo potwierdzona przez wnioskodawcę za zgodność z oryginałem kopia wypisu i wyrysu z ewidencji gruntów i budynków wszystkich działek ewidencyjnych, na których realizowane jest przedsięwzięcie, wydane nie wcześniej niż 3 miesiące przed dniem złożenia wniosku oraz
  - b) informacja o numerze księgi wieczystej, jeżeli dla nieruchomości objętej przedsięwzięciem jest założona księga wieczysta;
- 2) dokumenty potwierdzające prawo do prowadzenia robót budowlanych:
  - a) potwierdzona przez wnioskodawcę za zgodność z oryginałem kopia decyzji o pozwoleniu na budowę lub decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, opatrzona klauzulą organu wydającego tę decyzję stwierdzającą, że decyzja stała się ostateczna lub wykonalna – jeżeli planowany zakres robót wymaga pozwolenia na budowę albo decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej,
  - b) potwierdzona przez wnioskodawcę za zgodność z oryginałem kopia zgłoszenia, o którym mowa w art. 30 ust. 1b lub art. 71 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 oraz z 2022 r. poz. 88), oraz potwierdzona przez wnioskodawcę za zgodność z oryginałem kopia zaświadczenia organu administracji architektoniczno-budowlanej o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu, o którym mowa w art. 30 ust. 5aa i art. 71 ust. 4c ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, albo zaświadczenia organu administracji architektoniczno-budowlanej o niewniesieniu w terminie sprzeciwu wobec zgłoszenia – jeżeli planowany zakres robót wymaga zgłoszenia,

- c) dokument potwierdzający prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane – w przypadku, o którym mowa w art. 4 ust. 4 i 5 i art. 6 ust. 5 ustawy, jeżeli przedsięwzięcie jest realizowane na nieruchomości niestanowiącej własności albo niebędącej w użytkowaniu wieczystym beneficjenta wsparcia,
  - d) dokumenty zezwalające na prowadzenie przedsięwzięcia infrastrukturalnego, o którym mowa w art. 5c ustawy – jeżeli planowany zakres robót wymaga takich dokumentów,
  - e) dokument potwierdzający prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane – w przypadku, o którym mowa w art. 5c ustawy, jeżeli przedsięwzięcie jest realizowane na nieruchomości niestanowiącej własności albo niebędącej w użytkowaniu wieczystym beneficjenta wsparcia;
- 3) dokumentacja projektowa wykonana zgodnie z art. 34 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane oraz z przepisami wydanymi na podstawie art. 34 ust. 6 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, w tym projektu budowlanego, a w przypadku gdy planowany zakres robót budowlanych nie wymaga pozwolenia na budowę – dokumentacja, o której mowa w art. 30 ust. 2–3, 4b i 4c ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, w zakresie niezbędnym do zweryfikowania następujących danych:
- a) rodzaju przedsięwzięcia,
  - b) liczby:
    - lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
    - mieszkań chronionych,
    - lokali mieszkalnych powstających z udziałem gminy albo związku międzygminnego w wyniku realizacji przedsięwzięć, o których mowa w art. 5 ust. 1 i art. 5a ust. 1 ustawy,
    - tymczasowych pomieszczeń,
    - miejsc w noclegowniach, schroniskach dla osób bezdomnych i ogrzewalniach,
  - c) powierzchni użytkowych budynków lub ich części,
  - d) zakresu rzeczowo-finansowego przedsięwzięcia, z uwzględnieniem obiektów i urządzeń związanych z budynkiem, przyłączy technicznych, kosztów tych przyłączy i miejsca ich włączenia do sieci
- w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1–4 i 6, art. 4, art. 5 ust. 1 i art. 5c ustawy;
- 4) dokumenty potwierdzające koszty przedsięwzięcia:

- a) kosztorys inwestorski lub kalkulacja planowanych kosztów prac projektowych i robót budowlanych, określonych w programie funkcjonalno-użytkowym, o których mowa w art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1129, 1598, 2054 i 2269 oraz z 2022 r. poz. 25),
  - b) kopie wystawionych do dnia złożenia wniosku faktur lub kopie zawartych do dnia złożenia wniosku umów z wykonawcami robót budowlanych, usług i dostaw, w tym prac projektowych oraz nadzoru inwestorskiego, dotyczących wykonania przedsięwzięcia lub jego części,
  - c) kalkulacje własne sporządzone dla zakresu przedsięwzięcia, który nie został objęty dokumentami, o których mowa w lit. a i b
- w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1–4 i 6, art. 4, art. 5 ust. 1 i art. 5c ustawy;
- 5) w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5 i 6 ustawy – potwierdzona przez wnioskodawcę za zgodność z oryginałem kopia dokumentu potwierdzającego przewidywaną cenę sprzedaży, a jeżeli przedsięwzięcie rozpoczęte zostało przed dniem złożenia wniosku – potwierdzona przez wnioskodawcę za zgodność z oryginałem kopia umowy sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego oraz potwierdzona przez wnioskodawcę za zgodność z oryginałem kopia operatu szacunkowego sporządzonego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899) nie wcześniej niż na 6 miesięcy przed datą złożenia tego operatu w Banku;
  - 6) w przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia realizowanego na gruncie stanowiącym własność inwestora jest związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy – potwierdzona przez wnioskodawcę za zgodność z oryginałem kopia operatu szacunkowego sporządzonego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, nie wcześniej niż na 6 miesięcy przed datą złożenia tego operatu w Banku;
  - 7) w przypadku, o którym mowa w art. 13 ust. 5 ustawy – decyzja o wpisie budynku lub obszaru, na którym się znajduje, do rejestru zabytków.

**§ 4.** Wzór formularza, na którym dokonuje się rozliczenia faktycznie poniesionych kosztów przedsięwzięcia, określa załącznik nr 2 do rozporządzenia.

### Rozdział 3

#### **Rekompensata z tytułu świadczenia usług publicznych**

§ 5. 1. Rekompensata, o której mowa w art. 5 ust. 5 ustawy, stanowi ekwiwalent dotacji brutto finansowego wsparcia, wyliczany przez Bank, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 11 sierpnia 2004 r. w sprawie szczegółowego sposobu obliczania wartości pomocy publicznej udzielanej w różnych formach (Dz. U. z 2018 r. poz. 461), na dzień zawarcia umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy.

2. Rekompensata, o której mowa w art. 5 ust. 5 ustawy, nie może przekroczyć kwoty niezbędnej do pokrycia kosztów netto inwestora wynikających ze świadczenia usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym, z uwzględnieniem rozsądnego zysku.

3. Koszty netto inwestora wynikające ze świadczenia usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym są obliczane według wzoru:

$$KN = \sum_{i=1}^n \frac{KUIOIG_i - PUIOIG_i}{(1 + r_b)^{i-1}}$$

w którym poszczególne symbole oznaczają:

KN – koszty netto inwestora wynikające ze świadczenia usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym,

KUIOIG – koszty inwestora związane z usługą publiczną świadczoną w ogólnym interesie gospodarczym, o których mowa w art. 5 ust. 7a i 7b ustawy,

PUIOIG – przychody inwestora związane z usługą publiczną świadczoną w ogólnym interesie gospodarczym, o których mowa w art. 5 ust. 7c ustawy,

i – i-ty rok okresu, o którym mowa w art. 5 ust. 8 ustawy,

n – ostatni rok okresu, o którym mowa w art. 5 ust. 8 ustawy,

$r_b$  – stopa bazowa publikowana przez Komisję Europejską<sup>2)</sup>, obowiązująca na dzień zawarcia umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy.

4. W przypadku gdy inwestor prowadzi zarówno działalność wchodzącą w zakres usługi publicznej świadczonej w ogólnym interesie gospodarczym, jak i działalność wykraczającą poza ten zakres, w księgach rachunkowych inwestora wykazuje się osobno koszty i przychody

---

<sup>2)</sup> Stopa bazowa obliczana zgodnie z komunikatem Komisji w sprawie zmiany metody ustalania stóp referencyjnych i dyskontowych (2008/C 14/02) (Dz. Urz. UE C 14 z 19.01.2008, str. 6).

związane z usługą publiczną świadczoną w ogólnym interesie gospodarczym oraz koszty i przychody związane z innymi usługami.

5. Rozsądny zysk inwestora związany ze świadczeniem usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym jest obliczany według wzoru:

$$RZ = \sum_{i=1}^n \frac{(i_{IRS} + 1\%) \times (KIUOIG - FW)}{(1 + r_b)^{i-1}}$$

w którym poszczególne symbole oznaczają:

RZ – rozsądny zysk inwestora,

$i_{IRS}$  – stopa swap dla 10-letniego okresu, publikowana przez Komisję Europejską<sup>3)</sup>, obowiązująca na dzień zawarcia umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy,

KIUOIG – koszty, o których mowa w art. 5 ust. 7a pkt 1 i 6 ustawy,

FW – kwota udzielonego finansowego wsparcia,

$i$  –  $i$ -ty rok okresu, o którym mowa w art. 5 ust. 8 ustawy,

$n$  – ostatni rok okresu, o którym mowa w art. 5 ust. 8 ustawy,

$r_b$  – stopa bazowa publikowana przez Komisję Europejską<sup>2)</sup>, obowiązująca na dzień zawarcia umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy.

6. Do obliczania rozsądnego zysku związanego ze świadczeniem usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym, w przypadku gdy w ramach przedsięwzięcia realizowane są lokale mieszkalne, których najem stanowi usługę publiczną rekompensowaną objęciem udziałów lub akcji Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej z wykorzystaniem wsparcia, o którym mowa w art. 331 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2021 r. poz. 2224 i ...), stosuje się następujący wzór:

$$RZ = \sum_{i=1}^n \frac{(i_{IRS} + 1\%) \times (KIUOIG - FW - WSIM)}{(1 + r_b)^{i-1}}$$

w którym poszczególne symbole oznaczają:

RZ – rozsądny zysk inwestora,

---

<sup>3)</sup> Stopa swap obliczana dla celów realizacji decyzji Komisji z dnia 20 grudnia 2011 r. w sprawie stosowania art. 106 ust. 2 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy państwa w formie rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych, przyznawanej przedsiębiorstwu zobowiązanym do wykonywania usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym (Dz. Urz. UE L 7 z 11.01.2012, str. 3).

$i_{IRS}$  – stopa swap dla 10-letniego okresu, publikowana przez Komisję Europejską<sup>4)</sup>, obowiązująca na dzień zawarcia umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy,

KIUOIG – koszty, o których mowa w art. 5 ust. 7a pkt 1 i 6 ustawy,

FW – kwota udzielonego finansowego wsparcia,

WSIM - kwota odpowiadająca wsparciu, o którym mowa w art. 331 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, w zakresie dotyczącym realizowanych z jego udziałem w ramach przedsięwzięcia lokali mieszkalnych, których najem stanowi usługę publiczną rekompensowaną objęciem udziałów lub akcji Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej,

$i$  –  $i$ -ty rok okresu, o którym mowa w art. 5 ust. 8 ustawy,

$n$  – ostatni rok okresu, o którym mowa w art. 5 ust. 8 ustawy,

$r_b$  – stopa bazowa publikowana przez Komisję Europejską<sup>2)</sup>, obowiązująca na dzień zawarcia umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy.

§ 6. 1. Bank w okresie, o którym mowa w art. 5 ust. 8 ustawy, weryfikuje co dwa lata obrachunkowe oraz na koniec tego okresu zgodność przyznanej rekompensaty z warunkami określonymi w decyzji Komisji z dnia 20 grudnia 2011 r. w sprawie stosowania art. 106 ust. 2 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy państwa w formie rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych, przyznawanej przedsiębiorstwom zobowiązanym do wykonywania usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym (Dz. Urz. UE L 7 z 11.01.2012, str. 3).

2. Pierwszą weryfikację poziomu przyznanej rekompensaty za świadczenie usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym Bank przeprowadza za okres od przekazania środków publicznych inwestorowi do końca roku obrachunkowego następującego po roku przekazania przez beneficjenta wsparcia oświadczenia inwestora o kosztach realizacji przedsięwzięcia.

3. Koszty przedsięwzięcia poniesione przed dniem przekazania środków beneficjentowi wsparcia nie podlegają waloryzacji.

---

<sup>4)</sup> Stopa swap, obliczana dla celów realizacji decyzji Komisji z dnia 20 grudnia 2011 r. w sprawie stosowania art. 106 ust. 2 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy państwa w formie rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych, przyznawanej przedsiębiorstwom zobowiązanym do wykonywania usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym (Dz. Urz. UE L 7 z 11.01.2012, str. 3).

4. Weryfikacja obejmuje okres od przekazania przez beneficjenta wsparcia środków publicznych inwestorowi do końca ostatniego roku obrotowego, za który przedstawiono dane, o których mowa w ust. 5.

5. Beneficjent wsparcia przedkłada w Banku, na podstawie zatwierdzonych sprawozdań finansowych inwestora, dane dotyczące kosztów i przychodów związanych ze świadczeniem usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym.

6. Bank przy wykorzystaniu danych, o których mowa w ust. 5, określa:

- 1) wartość rekompensaty, obliczoną w sposób określony w § 5 ust. 1,
- 2) poziom kosztów netto, obliczony w sposób określony w § 5 ust. 3,
- 3) wartość rozsądnego zysku, obliczoną w sposób określony w § 5 ust. 5

– przypadające na okres, o którym mowa w ust. 4.

7. Bank weryfikuje, czy dla okresu, o którym mowa w ust. 4, jest spełniony warunek, o którym mowa w § 5 ust. 2, obliczany według wzoru:

$$\mathbf{RUOIG \leq KN + RZ}$$

w którym poszczególne symbole oznaczają:

RUOIG – rekompensata za świadczenie usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym,

KN – koszty netto inwestora wynikające ze świadczenia usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym,

RZ – rozsądny zysk inwestora.

8. W przypadku, o którym mowa w § 5 ust. 6, do rekompensaty za świadczenie usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym, o której mowa w ust. 7, zalicza się również rekompensatę związaną ze wsparciem, o którym mowa w art. 331 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa w zakresie dotyczącym realizowanych w ramach przedsięwzięcia z udziałem tego wsparcia lokali mieszkalnych.

9. W przypadku stwierdzenia, że warunek obliczony zgodnie z ust. 7 lub 8 nie został spełniony, Bank weryfikuje, jaki odsetek kwoty średniej rocznej rekompensaty stanowi nadwyżka.

10. Jeżeli nadwyżka rekompensaty:

- 1) nie przekracza 10% kwoty średniej rocznej rekompensaty – zostaje ona przeniesiona na kolejny okres i jest odliczana od kwoty rekompensaty należnej w tym okresie;
- 2) przekracza 10% kwoty średniej rocznej rekompensaty – beneficjent wsparcia zwraca nadwyżkę do Funduszu Dopłat.

11. W przypadku gdy beneficjent wsparcia dokona zwrotu, o którym mowa w ust. 10 pkt 2, kwota przyznanej rekompensaty jest pomniejszana o kwotę zwrotu.

#### Rozdział 4

### **Przepis przejściowy i końcowy**

§ 7. Do przedsięwzięć, których dotyczą wnioski:

- 1) złożone i zakwalifikowane do udzielenia finansowego wsparcia przed dniem wejścia w życie rozporządzenia,
  - 2) złożone i nierozpatrzone przed dniem wejścia w życie rozporządzenia
- stosuje się przepisy niniejszego rozporządzenia.

§ 8. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem 1 lipca 2022 r.<sup>5)</sup>

**MINISTER**

**ROZWOJU I TECHNOLOGII**

**W porozumieniu:**

**MINISTER RODZINY, PRACY  
I POLITYKI SPOŁECZNEJ**

---

<sup>5)</sup> Niniejsze rozporządzenie było poprzedzone rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie finansowego wsparcia na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni, tymczasowych pomieszczeń, komunalnej infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej (Dz. U. poz. 595), które traci moc z dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia zgodnie z art. 39 ustawy z dnia ...2022 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych (Dz. U. poz. ...).

Załączniki  
do rozporządzenia  
Ministra Rozwoju i Technologii  
z dnia  
(poz. )

Załącznik nr 1

## ZAKRES INFORMACJI, JAKIE ZAWIERA WNIOSEK O FINANSOWE WSPARCIE

### **I. Dane wnioskodawcy**

A. Beneficjent wsparcia (gmina, jednoosobowa spółka gminna, której gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem społecznych inicjatyw mieszkaniowych albo zadania związanego z komunalną infrastrukturą techniczną lub infrastrukturą społeczną, powiat, związek międzygminny, organizacja pozarządowa, o której mowa w art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz. U. z 2020 r. poz. 1057, z późn. zm. ), zwana dalej „organizacją pozarządową”, podmiot, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie).

B. Nazwa.

C. Adres.

D. Adres do korespondencji (jeżeli inny niż w lit. C).

E. Numer identyfikacji podatkowej (NIP) oraz numer identyfikacyjny w krajowym rejestrze urzędowym podmiotów gospodarki narodowej (REGON).

F. Imię i nazwisko, służbowy numer telefonu i faksu oraz służbowy adres poczty elektronicznej osoby bezpośrednio prowadzącej sprawę.

G. Nazwa i adres inwestora (w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 5 ust. 1 i art. 5c ust. 2 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 377 i ...), zwanej dalej „ustawą”).

### **II. Dane dotyczące realizowanego przedsięwzięcia**

A. Wnioskowana kwota finansowego wsparcia (w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 5c ustawy również w podziale na poszczególne zadania własne gminy, wymienione w art. 7 ust. 1 pkt 2, 3, 4–6, 8–10 i 12 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 , z późn. zm.)) (w zł).

B. Data rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia lub przewidywana data rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia (miesiąc (słownie) i rok).

C. Data zakończenia realizacji przedsięwzięcia lub przewidywana data zakończenia realizacji przedsięwzięcia (miesiąc (słownie) i rok).

D. Przewidywana struktura finansowania przedsięwzięcia, z podziałem na środki własne inwestora (w tym wartość gruntu stanowiącego własność inwestora, w przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia związane jest zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy), i środki własne beneficjenta wsparcia, wsparcie finansowe na podstawie ustawy oraz inne źródła (kwoty oraz udział procentowy).

E. Przewidywany termin uruchomienia finansowego wsparcia (kwartał (słownie) i rok).

F. W przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 5c ustawy, data oddania do użytkowania przedsięwzięcia lub inwestycji powiązanych z przedsięwzięciem, o którym mowa w art. 5c ust. 1 pkt 1–5 ustawy.

G. W przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 5c ustawy, liczba przedsięwzięć lub inwestycji powiązanych z przedsięwzięciem, o którym mowa w art. 5c ust. 1 pkt 1–5 ustawy.

H. W przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 5c ustawy, informacje o:

1) wysokości partycypacji gminy w kosztach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego – w przypadku, o którym mowa w art. 5c ust. 1 pkt 1 ustawy;

2) wysokości kosztów przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 3, art. 4 lub art. 6 ustawy – w przypadku, o którym mowa w art. 5c ust. 1 pkt 2 ustawy;

3) wysokości udziału gminy albo związku międzygminnego w kosztach przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 5 ust. 1 lub art. 5a ust. 1 ustawy – w przypadku, o którym mowa w art. 5c ust. 1 pkt 3 ustawy;

4) wysokości iloczynu 20% średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w rozumieniu art. 2 pkt 14 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2021 r. poz. 2158, z późn. zm.), obliczonego dla danej gminy według stanu na dzień złożenia wniosku o wsparcie na realizację przedsięwzięcia infrastrukturalnego, oraz powierzchni użytkowej mieszkań w rozumieniu art. 2 pkt 8 tej ustawy – w przypadku, o którym mowa w art. 5c ust. 1 pkt 4 ustawy;

5) wysokości ceny nieruchomości zbytej przez gminę na zasadach określonych w ustawie z dnia 16 grudnia 2020 r. o zbywaniu nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt” (Dz. U. z 2021 r. poz. 223, z późn. zm.) – w przypadku, o którym mowa w art. 5c ust. 1 pkt 5 ustawy.

### **III. Rodzaj przedsięwzięcia (należy wskazać właściwe)**

A. Budowa budynku na nieruchomości stanowiącej własność albo będącej w użytkowaniu wieczystym gminy, jednoosobowej spółki gminnej, powiatu, organizacji pozarządowej posiadającej status organizacji pożytku publicznego albo podmiotu, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie posiadającemu status organizacji pożytku publicznego, Skarbu Państwa (art. 3 ust. 1 pkt 1 i art. 6 ustawy), w wyniku której zostaną utworzone lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy lub mieszkania chronione.

B. Remont lub przebudowa budynku niemieszkalnego przeznaczonego na pobyt ludzi, będącego własnością gminy, jednoosobowej spółki gminnej, powiatu, organizacji pozarządowej posiadającej status organizacji pożytku publicznego albo podmiotu, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, posiadającemu status organizacji pożytku publicznego, Skarbu Państwa, albo części takiego budynku (art. 3 ust. 1 pkt 2 i art. 6 ustawy), w wyniku których zostaną utworzone lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy lub mieszkania chronione.

C. Remont lub przebudowa budynku mieszkalnego będącego własnością gminy, jednoosobowej spółki gminnej, powiatu, organizacji pozarządowej posiadającej status organizacji pożytku publicznego albo podmiotu, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, posiadającemu status organizacji pożytku publicznego, Skarbu Państwa, albo części takiego budynku, jeżeli ten remont lub ta przebudowa nie dotyczy lokalu mieszkalnego zajmowanego przez lokatora na podstawie obowiązującej umowy najmu (art. 3 ust. 1 pkt 3 i art. 6 ustawy), w wyniku których zostaną zmodernizowane lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy lub mieszkania chronione.

D. Remont lub przebudowa budynku mieszkalnego będącego własnością gminy, jednoosobowej spółki gminnej, powiatu, organizacji pozarządowej posiadającej status organizacji pożytku publicznego albo podmiotu, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, posiadającemu status organizacji pożytku publicznego, Skarbu Państwa, albo części takiego budynku, gdy remont lub przebudowa dotyczy lokalu mieszkalnego zajmowanego przez lokatora na podstawie obowiązującej umowy najmu, jeżeli beneficjent wsparcia uzyskał prawo do premii remontowej, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków (Dz. U. z 2022 r. poz. 438, z późn. zm.), i realizuje przedsięwzięcie remontowe, o którym mowa w art. 2 pkt 3 tej ustawy,

w budynku, w którym znajdują się te lokalne mieszkalne (art. 3 ust. 4 ustawy i art. 6 ustawy), w wyniku których zostaną zmodernizowane lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy lub mieszkania chronione.

E. Zmiana sposobu użytkowania budynku będącego własnością gminy, jednoosobowej spółki gminnej, powiatu, organizacji pozarządowej posiadającej status organizacji pożytku publicznego albo podmiotu, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, posiadającemu status organizacji pożytku publicznego, Skarbu Państwa, albo części takiego budynku, wymagająca dokonania remontu lub przebudowy (art. 3 ust. 1 pkt 4 i art. 6 ustawy), w wyniku której zostaną utworzone lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy lub mieszkania chronione.

F. Zmiana sposobu użytkowania budynku będącego własnością gminy lub jednoosobowej spółki gminnej, albo części takiego budynku, wymagająca dokonania remontu lub przebudowy (art. 3 ust. 2 ustawy), w wyniku której powstaną tymczasowe pomieszczenia.

G. Kupno lokali mieszkalnych, budynku mieszkalnego albo udziału we współwłasności budynku mieszkalnego (art. 3 ust. 1 pkt 5 i art. 6 ustawy), w wyniku którego zostaną utworzone lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy lub mieszkania chronione.

H. Kupno lokali mieszkalnych, budynku mieszkalnego albo udziału we współwłasności budynku mieszkalnego, połączone z remontem tych lokali lub budynku mieszkalnego (art. 3 ust. 1 pkt 6 i art. 6 ustawy), w wyniku którego zostaną utworzone lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy lub mieszkania chronione.

I. Budowa budynku na nieruchomości stanowiącej własność albo będącej w użytkowaniu wieczystym gminy, jednoosobowej spółki gminnej, związku międzygminnego, organizacji pozarządowej albo podmiotów, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (art. 4 ust. 1 pkt 1 i ust. 3 ustawy), w wyniku której powstaną noclegownie lub schroniska dla osób bezdomnych lub nastąpi zwiększenie powierzchni użytkowej pomieszczeń noclegowych w istniejącej noclegowni lub pomieszczeń mieszkalnych w istniejącym schronisku dla osób bezdomnych, albo powstanie ogrzewalnia, z zastrzeżeniem, że w tym samym budynku powstanie również noclegownia lub schronisko dla osób bezdomnych.

J. Remont lub przebudowa budynku niemieszkalnego przeznaczonego na pobyt ludzi, będącego własnością gminy, jednoosobowej spółki gminnej, związku międzygminnego, organizacji pozarządowej albo podmiotów, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, albo części takiego budynku (art. 4 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy), w wyniku których powstaną noclegownie,

schroniska dla osób bezdomnych lub ogrzewalnia, lub nastąpi zwiększenie powierzchni użytkowej pomieszczeń noclegowych w istniejącej noclegowni lub pomieszczeń mieszkalnych w istniejącym schronisku dla osób bezdomnych.

K. Remont lub przebudowa budynku mieszkalnego, będącego własnością gminy lub jednoosobowej spółki gminnej, związku międzygminnego, organizacji pozarządowej albo podmiotów, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, albo części takiego budynku, jeżeli budynek mieszkalny albo jego część nie są zamieszkałe (art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3 ustawy), w wyniku których powstaną noclegownie, schroniska dla osób bezdomnych lub ogrzewalnia, lub nastąpi zwiększenie powierzchni użytkowej pomieszczeń noclegowych w istniejącej noclegowni lub pomieszczeń mieszkalnych w istniejącym schronisku dla osób bezdomnych.

L. Zmiana sposobu użytkowania budynku będącego własnością gminy, jednoosobowej spółki gminnej, związku międzygminnego, organizacji pozarządowej albo podmiotów, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, albo części takiego budynku, wymagającej dokonania remontu lub przebudowy (art. 4 ust. 1 pkt 4 i ust. 3 ustawy), w wyniku której powstaną noclegownie, schroniska dla osób bezdomnych lub ogrzewalnia, lub nastąpi zwiększenie powierzchni użytkowej pomieszczeń noclegowych w istniejącej noclegowni lub pomieszczeń mieszkalnych w istniejącym schronisku dla osób bezdomnych.

M. Remont, przebudowa, rozbudowa lub nadbudowa istniejącej noclegowni, istniejącego schroniska dla osób bezdomnych lub istniejącej ogrzewalni, w wyniku których nastąpi dostosowanie noclegowni, schroniska dla osób bezdomnych lub ogrzewalni do standardów, o których mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 48a ust. 14 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2021 r. poz. 2268, z późn. zm.) (art. 4 ust. 2 ustawy).

N. Tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem, powstających w wyniku realizacji przez inwestora innego niż gmina albo związek międzygminny budowy budynku (art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy), na podstawie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy.

O. Tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem, powstających w wyniku realizacji przez inwestora innego niż gmina albo związek międzygminny remontu lub przebudowy budynku niemieszkalnego przeznaczonego na pobyt ludzi albo części takiego budynku (art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy), na podstawie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy.

P. Tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem, powstających w wyniku realizacji przez inwestora innego niż gmina albo związek międzygminny zmiany sposobu użytkowania budynku albo części takiego budynku, wymagającej dokonania remontu lub przebudowy (art.

5 ust. 1 pkt 3 ustawy), na podstawie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy.

Q. Tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem, powstających w wyniku realizacji przez inwestora innego niż gmina albo związek międzygminny remontu lub przebudowy całości albo części budynku mieszkalnego, będącego własnością społecznej inicjatywy mieszkaniowej, której jedynym właścicielem jest gmina, jeżeli ten remont lub ta przebudowa nie dotyczy lokalu mieszkalnego zajmowanego przez lokatora na podstawie obowiązującej umowy najmu (art. 5 ust. 1 pkt 4 ustawy), na podstawie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy.

R. Tworzenie lokali mieszkalnych powstających w wyniku realizacji przez społeczną inicjatywę mieszkaniową albo spółkę gminną budowy budynku (art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy), na podstawie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy, w przypadku, o którym mowa w art. 5a ust. 1 ustawy.

S. Tworzenie lokali mieszkalnych powstających w wyniku realizacji przez społeczną inicjatywę mieszkaniową albo spółkę gminną remontu lub przebudowy budynku niemieszkalnego przeznaczonego na pobyt ludzi albo części takiego budynku (art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy), na podstawie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy, w przypadku, o którym mowa w art. 5a ust. 1 ustawy.

T. Tworzenie lokali mieszkalnych powstających w wyniku realizacji przez społeczną inicjatywę mieszkaniową albo spółkę gminną zmiany sposobu użytkowania budynku albo części takiego budynku, wymagającej dokonania remontu lub przebudowy (art. 5 ust. 1 pkt 3 ustawy), na podstawie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy, w przypadku, o którym mowa w art. 5a ust. 1 ustawy.

U. Tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem, powstających w wyniku realizacji przez społeczną inicjatywę mieszkaniową albo spółkę gminną remontu lub przebudowy całości albo części budynku mieszkalnego, będącego własnością społecznej inicjatywy mieszkaniowej, której jedynym właścicielem jest gmina, jeżeli ten remont lub ta przebudowa nie dotyczy lokalu mieszkalnego zajmowanego przez lokatora na podstawie obowiązującej umowy najmu (art. 5 ust. 1 pkt 4 ustawy), na podstawie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy, w przypadku, o którym mowa w art. 5a ust. 1 ustawy.

W. Budowa lub przebudowa komunalnej infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej (art. 5c ust. 1 ustawy).

X. Budowa lub przebudowa komunalnej infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej przez inwestora, który realizuje przedsięwzięcie albo inwestycję powiązane z przedsięwzięciem infrastrukturalnym, o których mowa w art. 5c ust. 1 ustawy, lub jednoosobową spółkę gminną, której gmina przekazała realizację jednego z zadań własnych, o

których mowa w art. 7 ust. 1 pkt 2, 3, 4–6, 8–10 i 12 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (art. 5c ust. 2 ustawy), na podstawie umowy, o której mowa w art. 5c ust. 3 ustawy.

#### **IV. Rodzaj i wielkość zasobu powstającego lub zmodernizowanego w wyniku przedsięwzięcia**

A. Liczba lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym liczba lokali, które zostaną utworzone, liczba lokali, które zostaną zmodernizowane i liczba lokali przeznaczonych dla osób, o których mowa w art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi (Dz. U. z 2021 r. poz. 379).

B. Liczba mieszkań chronionych.

C Liczba tymczasowych pomieszczeń.

D. Liczba mieszkań pozyskiwanych w wyniku realizacji inwestycji przez społeczną inicjatywę mieszkaniową albo spółkę gminną, w przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia jest związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy, w przypadku, o którym mowa w art. 5a ust. 1 ustawy:

1) mieszkania przeznaczone do podnajmowania osobom spełniającym warunki otrzymania lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy;

2) mieszkania chronione.

E. Liczba lokali mieszkalnych na wynajem tworzonych z udziałem gminy albo związku międzygminnego w wyniku realizacji inwestycji przez inwestora, w przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia jest związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy.

F. Liczba miejsc w noclegowniach.

G. Liczba miejsc w schroniskach dla osób bezdomnych.

H. Liczba miejsc w ogrzewalniach.

I. Wskazanie, które z zadań własnych gminy, o których mowa w art. 7 ust. 1 pkt 2, 3, 4–6, 8–10 lub 12 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, jest realizowane w ramach przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 5c ust. 1 lub 2 ustawy.

J. Liczba lokali mieszkalnych realizowanych w ramach programu „Za życiem”.

K. Liczba lokali mieszkalnych dla osób starszych, o których mowa w art. 5b ustawy.

## **V. A. Charakterystyka przedsięwzięcia<sup>1)</sup> określonego w art. 3 i art. 5 ustawy**

A. Budowa budynku na nieruchomości stanowiącej własność albo będącej w użytkowaniu wieczystym gminy, jednoosobowej spółki gminnej, powiatu, organizacji pozarządowej posiadającej status organizacji pożytku publicznego albo podmiotu, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, posiadającemu status organizacji pożytku publicznego, Skarbu Państwa:

- 1) adres nieruchomości;
- 2) łączna powierzchnia użytkowa tworzonych w ramach przedsięwzięcia lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, mieszkań chronionych oraz tymczasowych pomieszczeń, wraz z pomieszczeniami przynależnymi<sup>2)</sup>;
- 3) łączna powierzchnia użytkowa lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi oraz innych pomieszczeń znajdujących się lub powstających w budynku, nieobjętych finansowym wsparciem;
- 4) łączna powierzchnia użytkowa tworzonych w ramach przedsięwzięcia lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, mieszkań chronionych oraz tymczasowych pomieszczeń, bez pomieszczeń przynależnych<sup>2)</sup>;
- 5) łączna powierzchnia użytkowa przeznaczona na zaspokajanie potrzeb osób starszych<sup>2)</sup>;
- 6) przewidywany koszt przedsięwzięcia<sup>3)</sup>.

B. Remont lub przebudowa budynku niemieszkalnego przeznaczonego na pobyt ludzi, będącego własnością gminy, jednoosobowej spółki gminnej, powiatu, organizacji pozarządowej posiadającej status organizacji pożytku publicznego albo podmiotu, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, posiadającemu status organizacji pożytku publicznego, Skarbu Państwa, albo części takiego budynku – zakres informacji taki jak w lit. A.

C. Remont lub przebudowa budynku mieszkalnego, będącego własnością gminy,

---

<sup>1)</sup> W przypadku gdy przedsięwzięciem są objęte lokale mieszkalne zlokalizowane w więcej niż jednym budynku lub więcej niż jeden budynek, dane należy podać oddzielnie dla każdego budynku (z wyjątkiem informacji wynikających z pkt V.A i V.B: o przewidywanym koszcie przedsięwzięcia i o łącznej powierzchni użytkowej tworzonych lub modernizowanych w ramach przedsięwzięcia lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, mieszkań chronionych oraz tymczasowych pomieszczeń, bez pomieszczeń przynależnych – w zakresie pkt III lit. A–F i I–M, o łącznej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych nabywanych w ramach przedsięwzięcia, wraz z pomieszczeniami przynależnymi – w zakresie pkt III lit. G i H, o łącznej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych tworzonych w ramach przedsięwzięcia, wraz z pomieszczeniami przynależnymi, oraz o przewidywanym udziale wnioskodawcy w koszcie przedsięwzięcia – w zakresie pkt III lit. N–U).

<sup>2)</sup> Obliczona zgodnie z art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172, z późn. zm.).

<sup>3)</sup> Nie wlicza się wartości lub kosztu nabycia gruntu. Wlicza się koszt wyposażenia lokalu, o którym mowa w art. 6b ustawy.

jednoosobowej spółki gminnej, powiatu, organizacji pozarządowej posiadającej status organizacji pożytku publicznego albo podmiotu, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, posiadającemu status organizacji pożytku publicznego, Skarbu Państwa, albo części takiego budynku, jeżeli ten remont lub ta przebudowa nie dotyczy lokalu mieszkalnego zajmowanego przez lokatora na podstawie obowiązującej umowy najmu – zakres informacji taki jak w lit. A.

D. Remont lub przebudowa budynku mieszkalnego, będącego własnością gminy, jednoosobowej spółki gminnej, powiatu, organizacji pozarządowej posiadającej status organizacji pożytku publicznego albo podmiotu, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, posiadającemu status organizacji pożytku publicznego, Skarbu Państwa, albo części takiego budynku, gdy remont lub przebudowa dotyczy lokalu mieszkalnego zajmowanego przez lokatora na podstawie obowiązującej umowy najmu, jeżeli beneficjent wsparcia uzyskał prawo do premii remontowej, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków, i realizuje przedsięwzięcie remontowe, o którym mowa w art. 2 pkt 3 tej ustawy, w budynku, w którym znajdują się te lokale mieszkalne – zakres informacji taki jak w lit. A.

E. Zmiana sposobu użytkowania budynku będącego własnością gminy, jednoosobowej spółki gminnej, powiatu, organizacji pozarządowej posiadającej status organizacji pożytku publicznego albo podmiotu, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, posiadającemu status organizacji pożytku publicznego, Skarbu Państwa, albo części takiego budynku, wymagająca dokonania remontu lub przebudowy – zakres informacji taki jak w lit. A.

F. Kupno lokali mieszkalnych, budynku mieszkalnego albo udziału we współwłasności budynku mieszkalnego:

- 1) adresy nabywanych lokali lub budynków;
- 2) liczba nabywanych lokali mieszkalnych;
- 3) łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych, nabywanych w ramach przedsięwzięcia, bez pomieszczeń przynależnych<sup>2)</sup>;
- 4) łączna powierzchnia użytkowa przeznaczona na zaspokajanie potrzeb osób starszych<sup>2)</sup>;
- 5) łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych, nabywanych w ramach przedsięwzięcia, wraz z pomieszczeniami przynależnymi<sup>2)</sup>;

6) koszt przedsięwzięcia lub przewidywany koszt przedsięwzięcia<sup>4)</sup>.

G. Kupno lokali mieszkalnych, budynku mieszkalnego albo udziału we współwłasności budynku mieszkalnego, połączone z remontem tych lokali lub budynku mieszkalnego – zakres informacji taki jak w lit. F oraz informacja o łącznej powierzchni użytkowej remontowanych lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi oraz innych pomieszczeń znajdujących się w budynku lub powstających w budynku, nieobjętych finansowym wsparciem.

H. Tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem, powstających w wyniku realizacji przez inwestora innego niż gmina albo związek międzygminny budowy budynku:

- 1) adres nieruchomości;
- 2) liczba lokali mieszkalnych na wynajem w budynku tworzonych z udziałem gminy albo związku międzygminnego;
- 3) liczba tworzonych mieszkań chronionych w budynku;
- 4) liczba wszystkich lokali mieszkalnych w budynku;
- 5) łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych, tworzonych w ramach przedsięwzięcia, bez pomieszczeń przynależnych<sup>2)</sup>;
- 6) łączna powierzchnia użytkowa przeznaczona na zaspokajanie potrzeb osób starszych<sup>2)</sup>;
- 7) łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych, tworzonych w ramach przedsięwzięcia, wraz z pomieszczeniami przynależnymi<sup>2)</sup>;
- 8) przewidywany koszt przedsięwzięcia<sup>3)</sup>;
- 9) udział wnioskodawcy w kosztach przedsięwzięcia (w procentach);
- 10) łączna powierzchnia użytkowa lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi oraz innych pomieszczeń znajdujących się lub powstających w budynku, nieobjętych finansowym wsparciem.

I. Tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem, powstających w wyniku realizacji przez inwestora innego niż gmina albo związek międzygminny remontu lub przebudowy budynku niemieszkalnego przeznaczonego na pobyt ludzi albo części takiego budynku – zakres informacji taki jak w lit. H.

J. Tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem, powstających w wyniku realizacji przez inwestora innego niż gmina albo związek międzygminny zmiany sposobu użytkowania budynku albo części takiego budynku, jeżeli taka zmiana wymaga dokonania remontu lub przebudowy –zakres informacji taki jak w lit. H.

K. Tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem, powstających w wyniku realizacji przez

---

<sup>4)</sup> Wlicza się tylko koszty, o których mowa w art. 14 ust. 1 pkt 2 ustawy.

inwestora innego niż gmina albo związek międzygminny, remontu lub przebudowy całości albo części budynku mieszkalnego, będącego własnością społecznej inicjatywy mieszkaniowej, której jedynym właścicielem jest gmina, jeżeli ten remont lub ta przebudowa nie dotyczy lokalu mieszkalnego zajmowanego przez lokatora na podstawie obowiązującej umowy najmu – zakres informacji taki jak w lit. H.

#### **V. B. Charakterystyka przedsięwzięcia określonego w art. 4 ustawy**

A. Budowa budynku na nieruchomości stanowiącej własność albo będącej w użytkowaniu wieczystym gminy, jednoosobowej spółki gminnej, związku międzygminnego, organizacji pozarządowej albo podmiotów, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie:

1. Noclegownia:

- 1) adres nieruchomości;
- 2) nowa powierzchnia użytkowa noclegowni w m<sup>2</sup>, w tym w pomieszczeniach noclegowych w m<sup>2</sup>;
- 3) nowa powierzchnia użytkowa niestanowiąca noclegowni;
- 4) nowa liczba miejsc w pomieszczeniach noclegowych;
- 5) dotychczasowa powierzchnia użytkowa noclegowni w m<sup>2</sup>, w tym w pomieszczeniach noclegowych w m<sup>2</sup>;
- 6) całkowita liczba miejsc w pomieszczeniach noclegowych, po zakończeniu realizacji przedsięwzięcia, w podziale na poszczególne pomieszczenia noclegowe.

2. Schronisko dla osób bezdomnych:

- 1) adres nieruchomości;
- 2) nowa powierzchnia użytkowa schroniska dla osób bezdomnych w m<sup>2</sup>, w tym powierzchnia mieszkalna w m<sup>2</sup>, w tym w pomieszczeniach mieszkalnych w m<sup>2</sup>;
- 3) nowa powierzchnia użytkowa niestanowiąca schroniska dla osób bezdomnych;
- 4) nowa liczba miejsc w pomieszczeniach mieszkalnych;
- 5) dotychczasowa powierzchnia użytkowa schroniska dla osób bezdomnych w m<sup>2</sup>, w tym powierzchnia mieszkalna w m<sup>2</sup>, w tym w pomieszczeniach mieszkalnych w m<sup>2</sup>;
- 6) całkowita liczba miejsc w pomieszczeniach mieszkalnych, po zakończeniu realizacji przedsięwzięcia, w podziale na poszczególne pomieszczenia mieszkalne.

3. Ogrzewalnia:

- 1) adres nieruchomości;
- 2) nowa powierzchnia użytkowa ogrzewalni w m<sup>2</sup>;

- 3) nowa powierzchnia użytkowa niestanowiąca ogrzewalni;
- 4) nowa liczba miejsc w ogrzewalni;
- 5) dotychczasowa powierzchnia użytkowa ogrzewalni w m<sup>2</sup>;
- 6) całkowita liczba miejsc w ogrzewalni, po zakończeniu realizacji przedsięwzięcia.

4. Dostosowanie do wymagań osób ze szczególnymi potrzebami w rozumieniu art. 2 pkt 3 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062) (podjazdy lub platformy dla wózków, ciągi komunikacyjne w budynku wolne od barier poziomych i pionowych zapewniające dostęp na wszystkie kondygnacje użytkowe, w tym windy lub inne rozwiązania architektoniczne zwiększające dostępność architektoniczną budynku).

B. Remont lub przebudowa budynku niemieszkalnego przeznaczonego na pobyt ludzi, będącego własnością gminy, jednoosobowej spółki gminnej, związku międzygminnego, organizacji pozarządowej albo podmiotów, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, albo części takiego budynku – zakres informacji jak w lit. A.

C. Remont lub przebudowa budynku mieszkalnego, będącego własnością gminy, jednoosobowej spółki gminnej, związku międzygminnego, organizacji pozarządowej albo podmiotów, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, albo części takiego budynku, jeżeli budynek mieszkalny albo jego część nie są zamieszkałe – zakres informacji jak w lit. A.

D. Zmiana sposobu użytkowania budynku będącego własnością gminy, jednoosobowej spółki gminnej, związku międzygminnego, organizacji pozarządowej albo podmiotów, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, albo części takiego budynku, wymagająca dokonania remontu lub przebudowy – zakres informacji jak w lit. A.

E. Remont, przebudowa, rozbudowa lub nadbudowa istniejącej noclegowni, istniejącego schroniska dla osób bezdomnych lub istniejącej ogrzewalni, w wyniku których nastąpi dostosowanie noclegowni, schroniska dla osób bezdomnych lub ogrzewalni do standardów, o których mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 48a ust. 14 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej – zakres informacji jak w lit. A.

### **V. C. Charakterystyka przedsięwzięcia określonego w art. 5c ustawy**

Budowa lub przebudowa komunalnej infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej:

- 1) adres nieruchomości;

- 2) łączna powierzchnia użytkowa tworzonej komunalnej infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej;
- 3) przewidywany koszt przedsięwzięcia;
- 4) informacje o przedsięwzięciu lub inwestycji, z którymi powiązana jest realizacja przedsięwzięcia infrastrukturalnego, o którym mowa w art. 5c ustawy, w tym numer księgi wieczystej i adres nieruchomości, na której znajduje się albo będzie realizowane przedsięwzięcie lub inwestycja, z którymi powiązana jest realizacja przedsięwzięcia infrastrukturalnego.

## **VI. Inne**

A. Oświadczenie beneficjenta wsparcia, że przedsięwzięcie jest realizowane zgodnie z zasadami określonymi w art. 7 ustawy. W przypadku, o którym mowa w art. 5, art. 5a i art. 5c ust. 2 ustawy, powyższe oświadczenie składa także inwestor.

B. Oświadczenie, że przedsięwzięcie nie jest realizowane przy udziale finansowania zwrotnego, o którym mowa w art. 15a ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2021 r. poz. 2224, z późn. zm.) – w przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia jest związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy, w przypadku, o którym mowa w art. 5a ust. 1 ustawy.

C. Oświadczenie, że przedsięwzięcie nie jest lub jest realizowane przy udziale finansowania zwrotnego, o którym mowa w art. 15a ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, i że wysokość środków publicznych przekazanych inwestorowi na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem z udziałem gminy albo związku międzygminnego z tytułu finansowego wsparcia udzielanego na zasadach określonych w ustawie oraz finansowania zwrotnego nie przekracza dopuszczalnej wysokości rekompensaty, o której mowa w art. 5 ust. 5 ustawy – w przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia jest związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy.

D. Oświadczenie potwierdzające, że w lokalach mieszkalnych pozyskanych przy udziale finansowego wsparcia na podstawie ustawy zostanie zainstalowane wyposażenie, o którym mowa w art. 6b ustawy (z wyłączeniem przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy). W przypadku, o którym mowa w art. 5 i art. 5a ustawy, powyższe oświadczenie składa także inwestor.

E. Oświadczenie, że przedsięwzięcie nie zostało zakończone przed dniem złożenia wniosku, o którym mowa w art. 8 ust. 1 ustawy (z wyłączeniem przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5 i 6 ustawy).

F. Zestawienie kosztów potwierdzające planowane koszty przedsięwzięcia, o których mowa w art. 14 ust. 1 ustawy, z uwzględnieniem wartości netto i brutto oraz ze wskazaniem wysokości przyjętej stawki podatku od towarów i usług, sporządzone na podstawie załączonych do wniosku dokumentów, o których mowa w § 3 ust. 2 pkt 4 rozporządzenia.

G. Informacja o sposobie wyodrębnienia kosztów przedsięwzięcia z kosztów wynikających z dokumentów, o których mowa w § 3 ust. 2 pkt 4 rozporządzenia, z podaniem procentowego ich udziału w całości kosztów – w przypadku gdy dokumenty te dotyczą szerszego zakresu kosztów niż koszty przedsięwzięcia, w szczególności istniejących lub przewidzianych do realizacji budynków, budowli i lokali niebędących przedmiotem wniosku.

H. Oświadczenie beneficjenta wsparcia, że przysługuje mu albo nie przysługuje prawo do obniżenia kwoty podatku należnego o kwotę podatku naliczonego związanego z tym przedsięwzięciem lub zwrot tego podatku (z wyłączeniem przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5 ustawy). W przypadku, o którym mowa w art. 5 i art. 5a ustawy, powyższe oświadczenie składa także inwestor.

I. Oświadczenie, że gmina została dotknięta skutkami powodzi – w przypadku ubiegania się wnioskodawcy o podwyższenie finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi.

J. Liczba lokali mieszkalnych uszkodzonych lub zniszczonych na terenie gminy w wyniku powodzi – w przypadku ubiegania się wnioskodawcy o podwyższenie finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi.

K. Liczba wszystkich lokali mieszkalnych istniejących na terenie gminy w dniu poprzedzającym wystąpienie powodzi – w przypadku ubiegania się wnioskodawcy o podwyższenie finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi.

L. Procentowy udział łącznej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych tworzonych w ramach przedsięwzięcia, przeznaczonych dla osób, które utraciły lokal lub budynek mieszkalny na skutek powodzi, bez pomieszczeń przynależnych, w łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali tworzonych w ramach przedsięwzięcia, bez pomieszczeń przynależnych – w przypadku ubiegania się wnioskodawcy o podwyższenie finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o szczególnych

rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi<sup>5)</sup>.

M. Wykaz lokali mieszkalnych, których uszkodzenie lub zniszczenie w wyniku powodzi powoduje ubieganie się gminy lub jednoosobowej spółki gminnej o udzielenie finansowego wsparcia na tworzenie lokali mieszkalnych przeznaczonych do wynajęcia osobom, które utraciły lokal lub budynek mieszkalny na skutek powodzi – w przypadku ubiegania się wnioskodawcy o podwyższenie finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi.

N. Oświadczenie, że beneficjent wsparcia ubiega się o finansowe wsparcie na przedsięwzięcie, o którym mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5 i 6 ustawy, którego przedmiotem zakupu są były mieszkania zakładowe, wraz z ich wykazem, których lokatorami są:

1) osoby, które przed dniem 7 lutego 2001 r. były pracownikami przedsiębiorstwa państwowego lub spółki handlowej, w których Skarb Państwa był podmiotem dominującym w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1983, z późn. zm.);

2) zstępni, wstępni, małżonek lokatora, osoby przysposabiające lokatora i przysposobione przez niego oraz osoby, które pozostawały z lokatorem w faktycznym wspólnym pożyciu, zamieszkujące z lokatorem w chwili jego śmierci, którzy wstąpili w stosunek najmu po śmierci osób wskazanych w pkt 1.

O. Oświadczenie, że przedsięwzięcie jest lub nie jest objęte gminnym programem rewitalizacji.

P. Oświadczenie inwestora innego niż gmina i związek międzygminny, że tworzone lokale mieszkalne na wynajem będą wynajmowane i użytkowane na zasadach wskazanych w art. 7a–7f ustawy – w przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia jest związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy.

Q. Oświadczenie beneficjenta wsparcia, że inwestor, któremu powierzy się świadczenie usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym, świadczyć będzie usługę polegającą na najmie lokali mieszkalnych na warunkach określonych w art. 7a–7e ustawy – w przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia jest związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy.

R. Oświadczenie beneficjenta wsparcia o przeznaczeniu części lokali dla rodzin z dziećmi posiadającymi zaświadczenie, o którym mowa w art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 4 listopada 2016 r.

---

<sup>5)</sup> Stosuje się do obliczania wysokości maksymalnego finansowania wsparcia w przypadku, gdy przedsięwzięciem objęte jest tworzenie także lokali mieszkalnych nieprzeznaczonych dla osób, które utraciły lokal lub budynek mieszkalny w wyniku powodzi.

o wsparciu kobiet w ciąży i rodzin „Za życiem” (Dz. U. z 2020 r. poz. 1329).

S. Oświadczenie beneficjenta wsparcia, że:

1) przedsięwzięcie jest realizowane zgodnie ze standardami określonymi w rozporządzeniu Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 4 marca 2019 r. w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat (Dz. U. poz. 457) albo

2) wobec przedsięwzięcia nie stosuje się standardów określonych w rozporządzeniu Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 4 marca 2019 r. w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat, zgodnie z § 2 tego rozporządzenia.

W przypadku, o którym mowa w art. 5 i art. 5a ustawy, powyższe oświadczenie składa także inwestor.

T. Oświadczenie beneficjenta wsparcia, że przedsięwzięcie spełnia standardy, o których mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 48a ust. 14 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej – w przypadku przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 4 ustawy.

U. Oświadczenie beneficjenta wsparcia, że finansowe wsparcie, o którym mowa w art. 3, art. 5 i art. 5a ustawy jest udzielane na przedsięwzięcie, w wyniku którego powstaną lokale mieszkalne, których docelową grupę najemców będą stanowić również osoby starsze, o których mowa w art. 5b ustawy – w przypadku, gdy finansowe wsparcie ma być udzielone także na utworzenie dodatkowych powierzchni użytkowych przeznaczonych na zaspokojenie potrzeb osób starszych.

W. W przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 5c ustawy, oświadczenie beneficjenta wsparcia, że w ramach przedsięwzięcia występuje bądź nie występuje pomoc publiczna.

X. Oświadczenie gminy potwierdzające, że beneficjent wsparcia, będący jednoosobową spółką gminną jest spółką, której gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej w rozumieniu przepisu art. 2 pkt 5a lit. b ustawy – w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 albo art. 4 ustawy.

## **VII. Oświadczenie o prawdziwości danych zawartych we wniosku, podpisane przez:**

- 1) w przypadku gminy – wójta (burmistrza, prezydenta miasta);
- 2) w przypadku związku międzygminnego – zarząd związku;
- 3) w przypadku powiatu – starostę;

- 4) w przypadku jednoosobowej spółki gminnej, organizacji pozarządowej albo podmiotów, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie – osobę lub osoby uprawnione do składania oświadczeń woli w imieniu spółki i organizacji (należy dołączyć aktualny dokument potwierdzający uprawnienia).

WZÓR

FORMULARZ, NA KTÓRYM DOKONUJE SIĘ ROZLICZENIA FAKTYCZNIE PONIESIONYCH KOSZTÓW PRZEDSIĘWZIĘCIA

1. FORMULARZ, NA KTÓRYM DOKONUJE SIĘ ROZLICZENIA FAKTYCZNIE PONIESIONYCH KOSZTÓW PRZEDSIĘWZIĘCIA, Z WYŁĄCZENIEM PRZEDSIĘWZIĘCIA, O KTÓRYM MOWA W ART. 5C USTAWY\*\*

1. Wnioskodawca: .....		2. Numer umowy: .....	
3. Rodzaj przedsięwzięcia (zaznaczyć właściwe*): A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U			
4. Faktyczny koszt przedsięwzięcia (dla przedsięwzięć N, O, P, Q, R, S, T, U uzupełnia się na podstawie oświadczenia inwestora, o którym mowa w art. 18 ust. 1 pkt 2 ustawy**) ..... zł, a w przypadku przedsięwzięć N, O, P, Q – dodatkowo wartość gruntu stanowiącego własność inwestora, na którym realizowane jest przedsięwzięcie ..... zł		5. Udział wnioskodawcy w faktycznym koszcie przedsięwzięcia (dotyczy przedsięwzięć N, O, P, Q, R, S, T, U, uzupełnia się na podstawie oświadczenia inwestora, o którym mowa w art. 18 ust. 1 pkt 2 ustawy**) ..... zł	
7. Wsparcie należne (od 25% do 95% kwoty z poz. 4, ale nie większe niż kwota z poz. 6) ..... zł		8. Wypłacona kwota wsparcia ..... zł	
10. Do zwrotu (nadwyżka wypłaconego wsparcia nad kwotę wsparcia należnego; jeżeli liczba ujemna, wpisać 0,00 zł) ..... zł		11. Udział należnego wsparcia w faktycznym koszcie przedsięwzięcia ..... % (kwotę z poz. 7 należy podzielić przez kwotę z poz. 4 i pomnożyć przez 100)	
		9. Do wypłaty (nadwyżka wsparcia należnego nad kwotę wsparcia wypłaconego; jeżeli liczba ujemna, wpisać 0,00 zł) ..... zł	
		12. Liczba i powierzchnia użytkowa pozyskanych w ramach przedsięwzięcia lokali mieszkalnych, tymczasowych pomieszczeń/ liczba miejsc w pomieszczeniach noclegowych w noclegowni, liczba miejsc w pomieszczeniach mieszkalnych w schroniskach dla osób bezdomnych lub liczba miejsc w ogrzewalniach, ..... lokali/miejsc, ..... m <sup>2</sup> , w tym także: lokali mieszkalnych dedykowanym seniorom: ..... lokali .....m <sup>2</sup> oraz dedykowanym adresatom programu „Za życiem”: ..... lokali .....m <sup>2</sup>	
13. Inne niż wsparcie finansowe źródła sfinansowania przedsięwzięcia (rodzaje i kwoty): ..... ..... .....		14. Dane kontaktowe osoby wypełniającej rozliczenie ..... ..... .....	
		15. Podpis osoby uprawnionej do składania oświadczeń w imieniu wnioskodawcy ..... ..... miejscowość i data	



publicznego, Skarbu Państwa (art. 3 ust. 1 pkt 1 i art. 6 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 377, z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą”), w wyniku której zostaną utworzone lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy lub mieszkania chronione.

B. Remont lub przebudowa budynku niemieszkalnego przeznaczonego na pobyt ludzi, będącego własnością gminy, jednoosobowej spółki gminnej, powiatu, organizacji pozarządowej posiadającej status organizacji pożytku publicznego albo podmiotu, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, posiadającym status organizacji pożytku publicznego, Skarbu Państwa, albo części takiego budynku (art. 3 ust. 1 pkt 2 i art. 6 ustawy), w wyniku których zostaną utworzone lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy lub mieszkania chronione.

C. Remont lub przebudowa budynku mieszkalnego będącego własnością gminy, jednoosobowej spółki gminnej, powiatu, organizacji pozarządowej posiadającej status organizacji pożytku publicznego albo podmiotu, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, posiadającym status organizacji pożytku publicznego, Skarbu Państwa, albo części takiego budynku, jeżeli ten remont lub ta przebudowa nie dotyczy lokalu mieszkalnego zajmowanego przez lokatora na podstawie obowiązującej umowy najmu (art. 3 ust. 1 pkt 3 i art. 6 ustawy), w wyniku których zostaną zmodernizowane lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy lub mieszkania chronione.

D. Remont lub przebudowa budynku mieszkalnego będącego własnością gminy, jednoosobowej spółki gminnej, powiatu, organizacji pozarządowej posiadającej status organizacji pożytku publicznego albo podmiotu, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, posiadającym status organizacji pożytku publicznego, Skarbu Państwa, albo części takiego budynku, gdy remont lub przebudowa dotyczy lokalu mieszkalnego zajmowanego przez lokatora na podstawie obowiązującej umowy najmu, jeżeli beneficjent wsparcia uzyskał prawo do premii remontowej, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków (Dz. U. z 2022 r. poz. 438, z późn. zm.), i realizuje przedsięwzięcie remontowe, o którym mowa w art. 2 pkt 3 tej ustawy, w budynku, w którym znajdują się te lokalne mieszkalne (art. 3 ust. 4 ustawy i art. 6 ustawy), w wyniku których zostaną zmodernizowane lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy lub mieszkania chronione.

E. Zmiana sposobu użytkowania budynku będącego własnością gminy, jednoosobowej spółki

gminnej, powiatu, organizacji pozarządowej posiadającej status organizacji pożytku publicznego albo podmiotu, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, posiadającemu status organizacji pożytku publicznego, Skarbu Państwa, albo części takiego budynku, wymagająca dokonania remontu lub przebudowy (art. 3 ust. 1 pkt 4 i art. 6 ustawy), w wyniku której zostaną utworzone lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy lub mieszkania chronione.

F. Zmiana sposobu użytkowania budynku będącego własnością gminy lub jednoosobowej spółki gminnej, albo części takiego budynku, wymagająca dokonania remontu lub przebudowy (art. 3 ust. 2 ustawy), w wyniku której powstaną tymczasowe pomieszczenia.

G. Kupno lokali mieszkalnych, budynku mieszkalnego albo udziału we współwłasności budynku mieszkalnego (art. 3 ust. 1 pkt 5 i art. 6 ustawy), w wyniku którego zostaną utworzone lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy lub mieszkania chronione.

H. Kupno lokali mieszkalnych, budynku mieszkalnego albo udziału we współwłasności budynku mieszkalnego, połączone z remontem tych lokali lub budynku mieszkalnego (art. 3 ust. 1 pkt 6 i art. 6 ustawy), w wyniku którego zostaną utworzone lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy lub mieszkania chronione.

I. Budowa budynku na nieruchomości stanowiącej własność albo będącej w użytkowaniu wieczystym gminy, jednoosobowej spółki gminnej, związku międzygminnego, organizacji pozarządowej albo podmiotów, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (art. 4 ust. 1 pkt 1 i ust. 3 ustawy), w wyniku której powstaną noclegownie lub schroniska dla osób bezdomnych lub nastąpi zwiększenie powierzchni użytkowej pomieszczeń noclegowych w istniejącej noclegowni lub pomieszczeń mieszkalnych w istniejącym schronisku dla osób bezdomnych, albo powstanie ogrzewalnia, z zastrzeżeniem, że w tym samym budynku powstanie również noclegownia lub schronisko dla osób bezdomnych.

J. Remont lub przebudowa budynku niemieszkalnego przeznaczonego na pobyt ludzi, będącego własnością gminy, jednoosobowej spółki gminnej, związku międzygminnego, organizacji pozarządowej albo podmiotów, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, albo części takiego budynku (art. 4 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy), w wyniku których powstaną noclegownie, schroniska dla osób bezdomnych lub ogrzewalnia, lub nastąpi zwiększenie powierzchni użytkowej pomieszczeń noclegowych w istniejącej noclegowni lub pomieszczeń mieszkalnych w istniejącym schronisku dla osób bezdomnych.

K. Remont lub przebudowa budynku mieszkalnego, będącego własnością gminy lub jednoosobowej spółki gminnej, związku międzygminnego, organizacji pozarządowej albo podmiotów, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, albo części takiego budynku, jeżeli budynek mieszkalny albo jego część nie są zamieszkałe (art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3 ustawy), w wyniku których powstaną noclegownie, schroniska dla osób bezdomnych lub ogrzewalnia, lub nastąpi zwiększenie powierzchni użytkowej pomieszczeń noclegowych w istniejącej noclegowni lub pomieszczeń mieszkalnych w istniejącym schronisku dla osób bezdomnych.

L. Zmiana sposobu użytkowania budynku będącego własnością gminy, jednoosobowej spółki gminnej, związku międzygminnego organizacji pozarządowej albo podmiotów, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, albo części takiego budynku, wymagającej dokonania remontu lub przebudowy (art. 4 ust. 1 pkt 4 i ust. 3 ustawy), w wyniku której powstaną noclegownie, schroniska dla osób bezdomnych lub ogrzewalnia, lub nastąpi zwiększenie powierzchni użytkowej pomieszczeń noclegowych w istniejącej noclegowni lub pomieszczeń mieszkalnych w istniejącym schronisku dla osób bezdomnych.

M. Remont, przebudowa, rozbudowa lub nadbudowa istniejącej noclegowni, istniejącego schroniska dla osób bezdomnych lub istniejącej ogrzewalni, w wyniku których nastąpi dostosowanie noclegowni, schroniska dla osób bezdomnych lub ogrzewalni do standardów, o których mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 48a ust. 14 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2021 r. poz. 2268, z późn. zm.) (art. 4 ust. 2 ustawy).

N. Tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem, powstających w wyniku realizacji przez inwestora innego niż gmina albo związek międzygminny budowy budynku (art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy), na podstawie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy.

O. Tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem, powstających w wyniku realizacji przez inwestora innego niż gmina albo związek międzygminny remontu lub przebudowy budynku niemieszkalnego przeznaczonego na pobyt ludzi albo części takiego budynku (art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy), na podstawie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy.

P. Tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem, powstających w wyniku realizacji przez inwestora innego niż gmina albo związek międzygminny zmiany sposobu użytkowania budynku albo części takiego budynku, wymagającej dokonania remontu lub przebudowy (art. 5 ust. 1 pkt 3 ustawy), na podstawie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy.

Q. Tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem, powstających w wyniku realizacji przez inwestora innego niż gmina albo związek międzygminny remontu lub przebudowy całości albo

części budynku mieszkalnego, będącego własnością społecznej inicjatywy mieszkaniowej, której jedynym właścicielem jest gmina, jeżeli ten remont lub ta przebudowa nie dotyczy lokalu mieszkalnego zajmowanego przez lokatora na podstawie obowiązującej umowy najmu (art. 5 ust. 1 pkt 4 ustawy), na podstawie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy.

R. Tworzenie lokali mieszkalnych powstających w wyniku realizacji przez społeczną inicjatywę mieszkaniową albo spółkę gminną budowy budynku (art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy), na podstawie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy, w przypadku, o którym mowa w art. 5a ust. 1 ustawy.

S. Tworzenie lokali mieszkalnych powstających w wyniku realizacji przez społeczną inicjatywę mieszkaniową albo spółkę gminną remontu lub przebudowy budynku niemieszkalnego przeznaczonego na pobyt ludzi albo części takiego budynku (art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy), na podstawie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy, w przypadku, o którym mowa w art. 5a ust. 1 ustawy.

T. Tworzenie lokali mieszkalnych powstających w wyniku realizacji przez społeczną inicjatywę mieszkaniową albo spółkę gminną zmiany sposobu użytkowania budynku albo części takiego budynku, wymagającej dokonania remontu lub przebudowy (art. 5 ust. 1 pkt 3 ustawy), na podstawie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy, w przypadku, o którym mowa w art. 5a ust. 1 ustawy.

U. Tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem, powstających w wyniku realizacji przez społeczną inicjatywę mieszkaniową albo spółkę gminną remontu lub przebudowy całości albo części budynku mieszkalnego, będącego własnością społecznej inicjatywy mieszkaniowej, której jedynym właścicielem jest gmina, jeżeli ten remont lub ta przebudowa nie dotyczy lokalu mieszkalnego zajmowanego przez lokatora na podstawie obowiązującej umowy najmu (art. 5 ust. 1 pkt 4 ustawy), na podstawie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy, w przypadku, o którym mowa w art. 5a ust. 1 ustawy.

W. Budowa lub przebudowa komunalnej infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej (art. 5c ust. 1 ustawy).

X. Budowa lub przebudowa komunalnej infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej przez inwestora, który realizuje przedsięwzięcie albo inwestycję, powiązane z przedsięwzięciem infrastrukturalnym, o których mowa w art. 5c ust. 1 ustawy, lub jednoosobową spółkę gminną, której gmina przekazała realizację jednego z zadań własnych, o których mowa w art. 7 ust. 1 pkt 2, 3, 4–6, 8–10 i 12 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, z późn. zm.) (art. 5c ust. 2 ustawy), na podstawie umowy, o której mowa w art. 5c ust. 3 ustawy.

\*\* Ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych

\*\*\* Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym

## UZASADNIENIE

Przedkładany projekt rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii stanowi wykonanie upoważnienia zawartego w art. 19 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 377 i...), zwanej dalej: „ustawą o finansowym wsparciu”. Rozporządzenie będzie regulowało informacje, jakie zawiera wniosek o finansowe wsparcie, wykaz dokumentów, które dołącza się do wniosku, wzór formularza, o którym mowa w art. 18 ust. 2 ustawy o finansowym wsparciu, sposób ustalania dopuszczalnej wysokości rekompensaty za świadczenie usług publicznych zgodnie z przepisami Unii Europejskiej w ramach realizacji rządowego programu wsparcia budownictwa komunalnego. Program ten skierowany jest przede wszystkim do samorządów lokalnych oraz podmiotów realizujących lokalną politykę mieszkaniową, również o charakterze interwencyjnym.

Konieczność wydania nowego rozporządzenia do ustawy jest spowodowana zmianami ustawy o finansowym wsparciu, wprowadzonymi ustawą z dnia ... r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych (Dz. U. poz. ...), zwanej dalej „ustawą o zmianie niektórych ustaw”.

Zgodnie z art. 39 ustawy o zmianie niektórych ustaw dotychczasowe przepisy wykonawcze wydane na podstawie art. 19 ustawy o finansowym wsparciu zachowują moc, jednak nie dłużej niż do dnia 30 września 2022 r.

W ramach zmian w ustawie o zmianie niektórych ustaw m.in. zmieniono upoważnienie zawarte w art. 19 ustawy o finansowym wsparciu. Z dotychczasowego rozporządzenia usunięto przepisy dotyczące określenia szczegółowego trybu i terminów rozpatrywania wniosków o finansowe wsparcie, które przeniesiono do ustawy o finansowym wsparciu. Do ustawy o finansowym wsparciu przeniesiono również przepisy dotyczące kosztów inwestora, które są przepisami merytorycznymi i powinny się znaleźć w akcie prawnym rangi ustawy.

Wprowadzone ustawą o zmianie niektórych ustaw zmiany spowodowały konieczność zaktualizowania rozporządzenia wydawanego na podstawie art. 19 ustawy o finansowym wsparciu oraz jego dopasowania do nowowprowadzanych zmian. Przepisy dotyczące trybu zostały przeniesione do ustawy o finansowym wsparciu (przepis art. 8a i art. 8b ustawy o finansowym wsparciu). Należy jednakże wskazać, że wniosek o finansowe wsparcie, wykaz dokumentów, które dołącza się do wniosku, wzór formularza, o którym mowa w art. 18 ust. 2 ustawy o finansowym wsparciu a także sposób ustalania dopuszczalnej wysokości

rekompensaty nie ulegają zmianie, a więc są takie same jak w rozporządzeniu Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie finansowego wsparcia na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni, tymczasowych pomieszczeń, komunalnej infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej (Dz. U. poz. 595).

Ponadto w projekcie rozporządzenia znajdują się zmiany mające charakter doprecyzowująco-porządkujący, będące efektem wniosków, które pojawiły się w ramach bieżącej działalności Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK) w zakresie programu finansowego wsparcia budownictwa komunalnego.

Zgodnie z art. 19 ustawy o finansowym wsparciu ustawodawca upoważnia ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw zabezpieczenia społecznego, do określenia, dla przedsięwzięć, o których mowa w art. 3-5 i art. 5c ustawy o finansowym wsparciu:

- 1) informacje, jakie zawiera wniosek o finansowe wsparcie, oraz wykaz dokumentów, które dołącza się do wniosku, mając na względzie zapewnienie możliwości identyfikacji wnioskodawcy oraz stwierdzenia zgodności przedsięwzięcia z warunkami udzielenia finansowego wsparcia;
- 2) wzór formularza, o którym mowa w art. 18 ust. 2 tej ustawy, mając na względzie zakres wymaganych informacji;
- 3) sposób ustalania dopuszczalnej wysokości rekompensaty, o której mowa w art. 5 ust. 5 tej ustawy, oraz sposób i tryb weryfikowania zgodności jej przyznawania z przepisami prawa Unii Europejskiej dotyczącymi pomocy publicznej z tytułu świadczenia usług w ogólnym interesie gospodarczym, mając na względzie konieczność zapewnienia bieżącego monitorowania wysokości wypłaconej rekompensaty oraz przeciwdziałania przekazaniu beneficjentom wsparcia nadmiernego przysporzenia.

Podstawowym celem projektu rozporządzenia jest, zgodnie z upoważnieniem ustawowym, określenie rozwiązań prawnych wymaganych do realizacji rządowego programu wsparcia budownictwa komunalnego. Program skierowany jest do podmiotów, które realizują przedsięwzięcia polegające na utworzeniu: lokali mieszkalnych na wynajem o ograniczonym czynszu, w tym lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni, tymczasowych

pomieszczeń oraz komunalnej infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej (art. 1 ustawy o finansowym wsparciu).

Rozwiązania szczegółowe:

W § 2 projektu rozporządzenia wskazano, że wniosek jest rozpatrywany przez BGK (§ 2 ust. 1).

W § 3 ust. 1 wskazano, że wniosek zawiera: dane wnioskodawcy, dane inwestora, dane dotyczące realizowanego przedsięwzięcia, w tym informacje o: rodzaju przedsięwzięcia, rodzaju i wielkości zasobu powstającego w wyniku przedsięwzięcia, charakterystyce przedsięwzięcia i kosztach przedsięwzięcia. Szczegółowy zakres tych informacji określa załącznik nr 1 do rozporządzenia.

Z kolei w § 3 ust. 2 wskazano, że integralną część wniosku stanowią dołączone do niego dokumenty, m.in. dokumenty potwierdzające prawo własności, prawo użytkowania wieczystego nieruchomości lub inne prawo dysponowania nieruchomością w przypadku przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 5c ustawy o finansowym wsparciu, prawo do prowadzenia robót budowlanych lub realizacji inwestycji drogowej, dokumentacja projektowa oraz dokumenty potwierdzające koszty przedsięwzięcia. W porównaniu do dotychczas obowiązującej wersji rozporządzenia niniejszy projekt rozszerza katalog tych dokumentów o dokumenty niezbędne do wnioskowania o finansowe wsparcie na realizację przedsięwzięcia infrastrukturalnego (art. 5c ustawy o finansowym wsparciu wprowadzony ustawą z dnia 16 grudnia 2020 r.). Projektodawca uściślił również, że kopia wypisu i wyrysu z ewidencji gruntów i budynków ma być poświadczona za zgodność z oryginałem przez wnioskodawcę – dotychczas nie wynikało to jednoznacznie z treści przepisów (§ 3 ust. 2 pkt 1 lit. a). Wskazano również, że informacja o numerze księgi wieczystej ma być podawana, jeżeli dla nieruchomości objętej przedsięwzięciem jest założona księga wieczysta – projektodawca wziął pod uwagę, że istnieją nieruchomości, dla których nie są założone księgi wieczyste (§ 3 ust. 2 pkt 1 lit. b). Przepis § 3 ust. 2 pkt 2 lit. a został rozszerzony o konieczność złożenia decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, jeżeli planowany zakres robót wymaga takiej decyzji. Jest to spowodowane wprowadzeniem do katalogu przedsięwzięć przedsięwzięcia infrastrukturalnego. Z tego samego powodu projektodawca dodał do § 3 ust. 2 pkt 2 lit. d i e, zgodnie z którymi częścią wniosku będzie również dokument zezwalający na prowadzenie przedsięwzięcia infrastrukturalnego, o którym mowa w art. 5c ustawy, jeżeli planowany zakres robót wymaga takich dokumentów (§ 3 ust. 2 pkt 2 lit. d) (należy bowiem zauważyć, że z uwagi na szeroki zakres przedmiotów przedsięwzięcia infrastrukturalnego, nie było możliwe, aby

wskazać zamknięty katalog takich dokumentów – przy każdorazowym złożeniu wniosku o dofinansowanie przedsięwzięcia infrastrukturalnego BGK będzie sprawdzał, czy złożone są odpowiednie dokumenty) oraz dokumentów potwierdzających prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane – w przypadku przedsięwzięcia infrastrukturalnego, jeżeli przedsięwzięcie jest realizowane na nieruchomości niestanowiącej własności albo niebędącej w użytkowaniu wieczystym beneficjenta wsparcia (§ 3 ust. 2 pkt 2 lit. e). Projektodawca zdecydował się na rozróżnienie dokumentów dotyczących przedsięwzięć mieszkaniowych i infrastrukturalnych z uwagi na odrębności tych dwóch rodzajów przedsięwzięć.

W zakresie przepisu § 3 ust. 2 pkt 3 projektodawca wskazał, że w ramach dokumentacji projektowej wnioskodawca ma złożyć projekt budowlany, w miejsce dotychczasowego projektu architektoniczno-budowlanego oraz projektu zagospodarowania działki lub terenu, bowiem zgodnie ze zmianami w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.) są one częściami składowymi projektu budowlanego. W zakresie przepisu § 3 ust. 2 pkt 5 rozporządzenia dodano ramy czasowe, w jakich ma być sporządzony operat szacunkowy – nie wcześniej niż na 6 miesięcy przed datą złożenia tego operatu w BGK. Ma to zapewnić aktualność operatu oraz służy ujednoczeniu operatów składanych wraz z wnioskami. Regulacja zawarta w § 3 ust. 2 pkt 6 rozporządzenia wynika z przepisu art. 13 ust. 1 pkt 1 ustawy o finansowym wsparciu, zgodnie z którą udział gminy lub związku międzygminnego w części przekraczającej 25% kosztów przedsięwzięcia pokrywany jest do wysokości odpowiadającej wartości gruntu stanowiącego własność inwestora, na którym realizowane jest przedsięwzięcie. Stąd też konieczne jest składanie operatu szacunkowego wskazującego wartość gruntu. Z kolei z uwagi na fakt, że w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 4 ustawy o finansowym wsparciu, wysokość finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 13 ust. 1 tej ustawy, podwyższa się o 10 punktów procentowych, jeżeli budynek jest wpisany do rejestru zabytków lub znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków. Projektodawca wskazał, że w takim przypadku niezbędne jest złożenie również decyzji o wpisie budynku lub obszaru, na którym się znajduje, do rejestru zabytków (§ 3 ust. 2 pkt 7).

Przepis § 4 jest związany z obowiązkiem beneficjenta wsparcia wynikającego z art. 18 ust. 1 i 2 ustawy o finansowym wsparciu, zgodnie z którym beneficjent wsparcia, który otrzymał finansowe wsparcie, ma obowiązek rozliczyć faktycznie poniesione koszty przedsięwzięcia, korzystając z formularza. Wzór formularza, na którym dokonuje się rozliczenia faktycznie poniesionych kosztów przedsięwzięcia, jest określony w załączniku nr 2

do rozporządzenia (§ 4). Wzór formularza został określony tak, aby wymagany w nim zakres informacji obejmował w szczególności dane dotyczące zrealizowanego obiektu, informację o kosztach przedsięwzięcia i źródłach jego sfinansowania. Z uwagi na to, że przedsięwzięcie infrastrukturalne, o którym mowa w art. 5c ustawy o finansowym wsparciu, w sposób znaczący różni się od tzw. przedsięwzięć mieszkaniowych (o których mowa w art. 3–5 oraz 6 ustawy o finansowym wsparciu), projektodawca zdecydował się na utworzenie odrębnego formularza dla przedsięwzięcia infrastrukturalnego. Przedsięwzięć infrastrukturalnych nie można rozliczać w oparciu m.in. o kryterium liczby i powierzchni użytkowej pozyskanych w ramach przedsięwzięcia lokali mieszkalnych, tymczasowych pomieszczeń czy liczby miejsc w pomieszczeniach noclegowych itp. Z kolei z punktu widzenia projektodawcy ważne jest, aby wiedzieć m.in., które z zadań własnych gminy, wymienionych w art. 7 ust. 1 pkt 2, 3, 4–6, 8–10 lub 12 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, z późn. zm.) zostało zrealizowane w ramach przedsięwzięcia. Z uwagi na tę rozbieżność, aby nie zwiększać liczby pól w tabeli, co mogłoby wprowadzić w błąd beneficjenta, projektodawca zdecydował się na wprowadzenie dwóch oddzielnych formularzy.

Sposób ustalania dopuszczalnej wysokości rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych w ogólnym interesie gospodarczym oraz sposób i tryb weryfikowania zgodności jej przyznawania z przepisami Unii Europejskiej przedstawiony został w § 5 i § 6.

W § 5 i § 6 projektu rozporządzenia zostały określone warunki, których spełnienie zapewnia zgodność przyznawanego w ramach programu wsparcia z wymaganiami wynikającymi z przepisów prawa europejskiego.

W § 5 wskazano, że rekompensata stanowi ekwiwalent dotacji brutto finansowego wsparcia, wyliczany przez BGK, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 11 sierpnia 2004 r. w sprawie szczegółowego sposobu obliczania wartości pomocy publicznej udzielanej w różnych formach (Dz. U. z 2018 r. poz. 461), na dzień zawarcia umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy (§ 5 ust. 1). Z uwagi na to, że rekompensata nie może przekroczyć kwoty niezbędnej do pokrycia kosztów netto inwestora wynikających ze świadczenia usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym, z uwzględnieniem rozsądnego zysku (§ 5 ust. 2), to w celu ustalenia jej dopuszczalnej wysokości konieczne było określenie w przepisach projektu rozporządzenia sposobu obliczania kosztów netto, rozsądnego zysku inwestora, a także wartości, jakie zalicza się do kosztów i przychodów inwestora (§ 5 ust. 3). Kolejność przepisów regulujących wskazaną materię wynika przy tym ze struktury przepisów decyzji Komisji z dnia 20 grudnia 2011 r. w sprawie stosowania art. 106 ust. 2 Traktatu

o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy państwa w formie rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych, przyznawanej przedsiębiorstwom zobowiązanym do wykonywania usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym (Dz. Urz. UE L 7 z 11.01.2012, str. 3).

Przepis § 5 ust. 4 nakłada na inwestora prowadzącego działalność wchodzącą w zakres usługi publicznej świadczonej w ogólnym interesie gospodarczym, jak i działalność wykraczającą poza ten zakres, obowiązek osobnego wykazywania kosztów i przychodów związanych z usługą publiczną i kosztów i przychodów związanych z innymi usługami. Przepis § 5 ust. 5 wskazuje wzór, na podstawie którego wyliczyć należy rozsądny zysk związany ze świadczeniem usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym.

Przepisy § 6 projektu rozporządzenia to regulacje dotyczące weryfikacji przyznanej rekompensaty – terminów jej przeprowadzania i okresów, za jaki jest przeprowadzana, w oparciu o przepis art. 5 ust. 8 ustawy o finansowym wsparciu.

Jednocześnie w § 7 projektu rozporządzenia zaprojektowano przepisy przejściowe, wyjaśniające, do jakich przedsięwzięć stosować należy przepisy w nowym brzmieniu.

Zgodnie z § 8 projektu rozporządzenie wejdzie w życie z dniem 1 lipca 2022 r.

Integralną częścią rozporządzenia są załączniki – nr 1 i 2.

Załącznik nr 1 określa zakres informacji, jakie zawiera wniosek o finansowe wsparcie. Treść tego załącznika nie uległa zmianom merytorycznym w stosunku do obecnie obowiązującego załącznika (zaktualizowano nazwy ustaw występujące w treści przepisów załącznika oraz dzienniki ustaw).

Załącznik nr 2 do rozporządzenia zawiera formularze, na którym dokonuje się rozliczenia faktycznie poniesionych kosztów przedsięwzięcia. Również treść tego załącznika nie uległa zmianom merytorycznym w stosunku do obecnie obowiązującego załącznika.

Przedkładany projekt rozporządzenia jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.

Projekt nie podlega przedstawieniu właściwym organom i instytucjom Unii Europejskiej, w tym Europejskiemu Bankowi Centralnemu, w celu uzyskania opinii, dokonania powiadomienia, konsultacji albo uzgodnienia, o którym mowa w § 27 ust. 4 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów.

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248) oraz § 52 uchwały nr 190 Rady Ministrów

z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów projekt rozporządzenia zostanie zamieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Ministra Rozwoju i Technologii oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji w serwisie „Rządowy Proces Legislacyjny”.

Projekt rozporządzenia nie zawiera przepisów technicznych i w związku z tym nie podlega procedurze notyfikacji w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych.

Projekt rozporządzenia nie wpływa na działalność mikroprzedsiębiorców, jak również sektor małych i średnich przedsiębiorców.

<p><b>Nazwa projektu</b> Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie finansowego wsparcia niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych</p> <p><b>Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące</b> Ministerstwo Rozwoju i Technologii</p> <p><b>Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu</b> Piotr Uściński – Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Rozwoju, Pracy i Technologii</p> <p><b>Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu</b> Katarzyna Bieńkowska, Departament Mieszkalnictwa w Ministerstwie Rozwoju i Technologii tel.: (22) 522 53 15, adres e-mail: Katarzyna.Bienkowska@mrpit.gov.pl</p>	<p><b>Data sporządzenia</b> ...2021 r.</p> <p><b>Źródło</b> Upoważnienie ustawowe<sup>1)</sup></p> <p><b>Nr w Wykazie prac</b> ...</p>
---	--

## OCENA SKUTKÓW REGULACJI

### 1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Konieczność wydania nowego rozporządzenia na podstawie art. 19 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 377 i ...) zwanej dalej „ustawą o finansowym wsparciu”, wynika ze zmian wprowadzonych ustawą z dnia ... r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych (Dz. U. poz. ...), zwaną dalej „ustawą o zmianie niektórych ustaw”. Jednocześnie, zgodnie z przepisem art. 24 ustawy o zmianie niektórych ustaw dotychczasowe przepisy wykonawcze wydane na podstawie art. 19 ustawy o finansowym wsparciu zachowują moc do dnia wejścia w życie przepisów wykonawczych wydanych na podstawie art. 19 ustawy, jednak nie dłużej niż do dnia 30 czerwca 2022 r. Ponadto zmiany w ustawie o zmianie niektórych ustaw wymagają dostosowania przepisów wykonawczych wynikających z art. 19 ustawy o finansowym wsparciu tak, aby możliwe było zastosowanie nowych rozwiązań w praktyce.

Celem projektu rozporządzenia jest, zgodnie z upoważnieniem ustawowym, określenie rozwiązań prawnych, które umożliwią wykonanie nowelizowanej ustawy o finansowym wsparciu podmiotom, do których ustawowych lub statutowych zadań należy zapewnienie schronienia lub mieszkania potrzebującym. Należy zauważyć, że ustawa o zmianie niektórych ustaw wprowadziła zmiany w przepisie upoważniającym do wydania przepisów wykonawczych, m.in. usunięto upoważnienie do określenia szczegółowego trybu i terminów rozpatrywania wniosków o finansowe wsparcie.

Kontynuacja programu finansowego wsparcia na warunkach i w trybie określonym w projekcie rozporządzenia umożliwi większy dostęp do instrumentów wsparcia mieszkalnictwa, a tym samym przyczyni się do zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkaniowych osób zagrożonych wykluczeniem społecznym ze względu na niskie dochody lub szczególnie trudną sytuację życiową. Przepisy rozporządzenia odpowiadają w przeważającej części przepisom aktualnie obowiązującego rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie finansowego wsparcia na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni, tymczasowych pomieszczeń, komunalnej infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej (Dz. U. poz. 595), przy czym zostały dostosowane do nowowprowadzanych rozwiązań – z przepisów dotychczasowego rozporządzenia usunięto przepisy dotyczące określenia szczegółowego trybu i terminów rozpatrywania wniosków o finansowe wsparcie, które przeniesiono do ustawy o finansowym wsparciu. Do ustawy o finansowym wsparciu przeniesiono również przepisy dotyczące kosztów inwestora, które – w ocenie wnioskodawcy – są przepisami merytorycznymi i powinny się znaleźć w akcie prawnym rangi ustawy.

Ponadto w projekcie rozporządzenia dokonano doprecyzowania i uporządkowania części dotychczasowych przepisów, zgodnie z potrzebami, które pojawiły się w ramach bieżącej działalności operacyjnej Banku Gospodarstwa Krajowego w zakresie programu finansowego wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego.

<sup>1)</sup> Projekt rozporządzenia stanowi wypełnienie delegacji ustawowej, która znajduje się w art. 19 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych.

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

**Rekomendowane rozwiązanie:** uchwalenie rozporządzenia określającego szczegółowe rozwiązania prawne umożliwiające kontynuację rządowego programu społecznego budownictwa czynszowego w sektorze mieszkalnictwa komunalnego, zgodnie ze zmianami wynikającymi z nowelizowanej ustawy o finansowym wsparciu.

**Planowane narzędzie interwencji:** do rozpoczęcia realizacji programu finansowego wsparcia budownictwa komunalnego na podstawie ustawy o finansowym wsparciu, nowelizowanej ustawą o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa, konieczne jest określenie w akcie rangi rozporządzenia informacji jakie powinien zawierać wniosek o finansowe wsparcie, wymaganych dokumentów, wzoru formularza, na którym dokonuje się rozliczenia poniesionych kosztów oraz sposobu ustalania dopuszczalnej wysokości rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych, zgodnie z przepisami prawa Unii Europejskiej.

**Oczekiwany efekt:** określenie podstaw wykonawczych do znnowelizowanej ustawy o finansowym wsparciu, umożliwiających kontynuację programu finansowego wsparcia budownictwa komunalnego.

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

Projekt rozporządzenia stanowi konsekwencję rozwiązań ustawowych przyjętych w ustawie o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa oraz w ustawie z dnia 16 grudnia 2020 r. o zbywaniu nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt”. Z uwagi na wykonawczy charakter przedmiotowego aktu względem przepisów ustawy opis rozwiązań problemu, do którego się on odnosi, przyjętych w innych krajach stanowi odzwierciedlenie problematyki opisanej w Ocenie Skutków Regulacji ww. ustaw.

## 4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Bank Gospodarstwa Krajowego	1	Dane MRiT	Prawnie ustalone, jasne, czytelne i wpisane w określony horyzont czasowy procedury postępowania w przedmiocie kwalifikacji wniosków oraz udzielania finansowego wsparcia przez Bank ze środków Funduszu Dopłat.
Gminy	2477	Dane Głównego Urzędu Statystycznego „Powierzchnia i ludność w przekroju terytorialnym w 2019 r.”	<ol style="list-style-type: none"> <li>Możliwość korzystania z szerokiego spektrum instrumentów wsparcia zawartych w ustawie o finansowym wsparciu.</li> <li>Bardziej efektywny rozwój mieszkaniowego zasobu gminy (możliwość sfinansowania inwestycji mieszkaniowych na poziomie pokrywającym szacowany deficyt lokali komunalnych) oraz zwiększenie liczby dostępnych mieszkań na wynajem.</li> <li>Czytelne procedury pozwalające na ujęcie działań realizowanych przez inwestorów w ramach rządowego programu w lokalnej polityce mieszkaniowej.</li> </ol>
Powiaty	380	Dane MSWiA	Umożliwienie uzyskania efektów rzeczowych dzięki finansowemu wsparciu udzielanemu w ramach programu.
Towarzystwa budownictwa społecznego/Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe	242	Dane MRiT	Umożliwienie realizacji przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych mających na celu budowę mieszkań na wynajem dla osób o niższych dochodach przy finansowym udziale samorządów lokalnych.
Spółki gminne (inne niż gminne tbs)	Brak danych	Brak danych	Umożliwienie uzyskania efektów rzeczowych dzięki finansowemu

			wspieraniu udzielanemu w ramach programu.
Organizacje pożytku publicznego	Brak danych	MRPiPS	Umożliwienie uzyskania efektów rzeczowych prowadzonej działalności dzięki finansowemu wsparciu udzielanemu w ramach programu.
Inne osoby prawne (spółdzielnie mieszkaniowe, deweloperzy etc.)	Brak danych	Brak danych	Umożliwienie realizacji przedsięwzięć mających na celu budowę mieszkań na wynajem dla osób o niższych dochodach przy finansowym udziale samorządów lokalnych.
Osoby, których potrzeby mieszkaniowe zostaną zaspokojone dzięki proponowanym rozwiązaniom oraz osoby dotknięte brakiem mieszkania i zagrożone wykluczeniem społecznym	Brak danych	Brak danych	Zwiększenie dostępu do najmu lokali mieszkalnych powstałych w ramach programu wsparcia budownictwa komunalnego.
Najemcy lokali komunalnych	Ok. 3 mln	Opracowanie byłego Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa	Zwiększenie poziomu pomocy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób najuboższych.
Osoby oczekujące na najem mieszkania komunalnego	149 329 gospodarstw domowych	Dane Głównego Urzędu Statystycznego „Gospodarka mieszkaniowa w 2019 r.”	Skrócenie czasu oczekiwania na najem lokalu komunalnego.

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

Projekt rozporządzenia zostanie skierowany do uzgodnień międzyresortowych oraz konsultacji publicznych oraz do zaopiniowania przez Komisję Wspólną Rządu i Samorządu Terytorialnego.

Projekt rozporządzenia zostanie udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Rozwoju i Technologii zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa.

W ramach konsultacji publicznych projekt rozporządzenia zostanie skierowany do Banku Gospodarstwa Krajowego, który na mocy ustawy o finansowym wsparciu realizuje zadania związane z zarządzaniem Funduszem Dopłat i rozliczaniem otrzymanych przez gminę środków finansowego wsparcia. Konsultacje zostaną przeprowadzone również wśród podmiotów, które prowadzą działalność w zakresie budownictwa mieszkaniowego, m.in. z organizacjami pożytku publicznego i towarzystwami budownictwa społecznego/społecznymi inicjatywami mieszkaniowymi.

## 6. Wpływ na sektor finansów publicznych

(ceny stałe z 2016 r.)	Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [mln zł]												
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Łącznie (0–10)	
<b>Dochody ogółem</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- <sup>2)</sup>
budżet państwa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
JST	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
pozostałe jednostki (oddzielnie)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

<sup>2)</sup> Projekt rozporządzenia nie powoduje skutków finansowych dla budżetu państwa, przedmiotowe skutki wywołuje ustawa z dnia ... o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych. Skutki finansowe ustawy zostały zaprezentowane w OSR do projektu rządowego.

<b>Wydatki ogółem</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	_2)
budżet państwa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
JST	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
pozostałe jednostki (oddzielnie)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo ogółem</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
budżet państwa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
JST	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
pozostałe jednostki (oddzielnie)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Źródła finansowania														
Dodatkowe informacje														
<b>7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe</b>														
Skutki														
Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Łącznie (0–10)	
W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z 2016 r.)	duże przedsiębiorstwa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	_3)
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	_5)
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	_6)
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa	-												
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	-												
	sytuacja ekonomiczna i społeczna rodzin, a także osób niepełnosprawnych oraz osób starszych	Zwiększenie możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób najuboższych, najbardziej potrzebujących mieszkania.												
Niemierzalne	przedsiębiorstwa (w tym MŚP)	-												
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	-												
	podmioty spoza sektora finansów publicznych jak np. organizacje pożytku publicznego.	-												

<sup>3) 5) 6)</sup> Projekt rozporządzenia nie ma wpływu na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość. Przedmiotowe skutki wywołuje ustawa o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość zostały zaprezentowane w OSR do projektu rządowego.

Dodatkowe informacje			
<b>8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu</b>			
		<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 type="checkbox"/> nie dotyczy	
<input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby procedur <input type="checkbox"/> skrócenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:		<input type="checkbox"/> zwiększenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zwiększenie liczby procedur <input type="checkbox"/> wydłużenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:	
Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektroniczności.		<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input type="checkbox"/> nie dotyczy	
<b>9. Wpływ na rynek pracy</b>			
<p>Poprawa sytuacji w zakresie mobilności na rynku pracy wskutek umożliwienia uzyskania finansowego wsparcia z budżetu państwa na realizację przedsięwzięć polegających na tworzeniu mieszkań na wynajem o ograniczonym czynszu. Szereg pozytywnych oddziaływań na rynek pracy, takich jak wzrost zatrudnienia w przedsiębiorstwach specjalizujących się w robotach budowlano-montażowych, produkcji i dystrybucji materiałów budowlanych czy wyposażenia mieszkań.</p>			
<b>10. Wpływ na pozostałe obszary</b>			
<input type="checkbox"/> środowisko naturalne <input checked="" type="checkbox"/> sytuacja i rozwój regionalny <input type="checkbox"/> inne:		<input checked="" type="checkbox"/> demografia <input type="checkbox"/> mienie państwowe <input type="checkbox"/> informatyzacja <input type="checkbox"/> zdrowie	
Omówienie wpływu		<p>Efekty projektowanej regulacji mogą pozytywnie oddziaływać na podejmowanie decyzji o założeniu lub rozwoju rodziny z uwagi na zwiększenie liczby lokali komunalnych oraz lokali mieszkalnych na wynajem o ograniczonym czynszu.</p> <p>Z uwagi na to, że bezzwrotne finansowe wsparcie na realizację przedsięwzięć w ramach instrumentów będzie kierowane do podmiotów działających w różnych rejonach kraju, ich realizacja może przyczynić się do rozwoju nie tylko większych miast, ale również mniejszych miejscowości.</p>	
<b>11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego</b>			
W projekcie rozporządzenia określono, że zawarte w nim przepisy wejdą w życie w dniu 1 lipca 2022 r.			
<b>12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?</b>			
<p>Z uwagi na fakt, że projekt rozporządzenia ma na celu kontynuację funkcjonującego już programu ewaluacja efektów odbywa się w oparciu o comiesięczne Komunikaty z postępu prac, jak również kwartalne informacje o realizacji planu finansowego Funduszu Dopłat. Dodatkowo w ramach rozwiązań określonych w uchwale Rady Ministrów w sprawie przyjęcia „Narodowego Programu Mieszkaniowego”, począwszy od 2018 r., minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa przedstawia Radzie Ministrów - w terminie do dnia 31 marca - roczną informację o realizacji działań w ramach Narodowego Programu Mieszkaniowego. Informacja ta będzie ponadto przekazywana Krajowej Radzie Mieszkaniowej, w celu jej oceny w zakresie zgodności z przyjętymi celami Narodowego Programu Mieszkaniowego oraz obowiązującymi strategiami rozwoju.</p> <p>Podstawowym wskaźnikiem ewaluacji programu będzie liczba zakwalifikowanych, w ramach poszczególnych instrumentów, lokali mieszkalnych / miejsc noclegowych.</p>			
<b>13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)</b>			