Tekst ustawy przekazany do Senatu zgodnie z art. 52 regulaminu Sejmu

U S T A W A

z dnia 16 grudnia 2020 r.

o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości[1)]

Art. 1. 1. Ustawa określa:

1) zasady zbywania nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości z rozliczaniem w cenie tych nieruchomości ceny lokali lub budynków przekazywanych przez nabywcę nieruchomości na własność gminie;
2) sposób postępowania z lokalami lub budynkami przekazanymi na własność gminie przez nabywcę nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości, których cenę rozliczono w cenie zbywanych nieruchomości.

2. W zakresie nieuregulowanym w ustawie stosuje się przepisy o gospodarce nieruchomościami.

Art. 2. 1. Użyte w ustawie określenia oznaczają:

1) inwestor – podmiot, który:
   a) ubiega się o nabycie nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości albo
   b) nabył nieruchomość z gminnego zasobu nieruchomości

   – z rozliczaniem w cenie tej nieruchomości ceny lokali lub budynków przekazywanych przez ten podmiot na własność gminie;
2) inwestycja – przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane realizowane z wykorzystaniem nieruchomości zbywanej z gminnego zasobu nieruchomości z rozliczaniem w cenie tej nieruchomości ceny lokali lub budynków przekazywanych przez inwestora na własność gminie;

[1)] Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: 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 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości, 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 oraz ustawę z dnia 16 maja 2019 r. o Funduszu rozwoju przewozów autobusowych o charakterze użyteczności publicznej.

3) organ właściwy – wójta, burmistrza lub prezydenta miasta gospodarującego gminnym zasobem nieruchomości, z którego pochodzi nieruchomość zbywana z rozliczaniem w cenie tej nieruchomości ceny lokali lub budynków przekazywanych przez inwestora na własność gminie.

2. Przez przekazanie budynków na własność gminie rozumie się przeniesienie na gminę własności nieruchomości wraz z budynkami.

Art. 3. Cena lokali lub budynków przekazywanych przez inwestora na własność gminie w związku z nabyciem przez tego inwestora własności nieruchomości zbywanej z gminnego zasobu nieruchomości może podlegać rozliczeniu w cenie tej nieruchomości, zwanemu dalej „rozliczeniem „lokal za grunt"". Rozliczenie „lokal za grunt" następuje na zasadach określonych w ustawie.

Art. 4. 1. O zbyciu nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt" rozstrzyga 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 2020 r. poz. 713 i 1378).

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 gminy.

3. Uchwała o zbyciu nieruchomości wskazuje:

1) minimalną i maksymalną liczbę i powierzchnię użytkową lokali lub budynków,
2) przeznaczenie lokali lub budynków,
3) minimalny standard lokali lub budynków, obejmujący w szczególności:
   a) w przypadku lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w których nie wyodrębniono lokalu – wyposażenie i wykończenie, dostępność dla osób niepełnosprawnych, rozmieszczenie i zaprojektowanie pomieszczeń, dostęp z pomieszczeń na balkon, taras lub loggię, pomieszczenia przynależne, parametry określające efektywność energetyczną, a także ekspozycję okien i umiejscowienie lokalu w budynku,
   b) w przypadku lokali o innym przeznaczeniu lub budynków o innym przeznaczeniu, w których nie wyodrębniono lokalu – wyposażenie i wykończenie, dostępność dla osób niepełnosprawnych, parametry określające

efektywność energetyczną, a także ekspozycję okien i umiejscowienie lokalu w budynku,

4) wymogi dotyczące lokalizacji lokali lub budynków,

5) cenę 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu lub budynku

– przeznaczonych do przekazania przez inwestora na własność gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt” oraz termin przekazania tych lokali lub budynków na własność gminie, liczony od dnia przeniesienia na inwestora własności zbywanej nieruchomości.

4. Wymogi dotyczące lokalizacji lokali lub budynków przeznaczonych do przekazania przez inwestora na własność gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt” obejmują wskazanie, że te lokale lub budynki mogą pochodzić:

1) wyłącznie z inwestycji;

2) z inwestycji lub przedsięwzięcia innego niż inwestycja;

3) wyłącznie z przedsięwzięcia innego niż inwestycja.

5. Dla lokali lub budynków przeznaczonych do przekazania przez inwestora na własność gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt” pochodzących z przedsięwzięcia innego niż inwestycja uchwała może wskazywać dodatkowe wymogi dotyczące ich lokalizacji, w szczególności dotyczące odległości od budynków użyteczności publicznej, w tym budynków wykorzystywanych na potrzeby oświaty, wychowania lub opieki zdrowotnej, oraz dostępu do środków transportu publicznego.

6. Do przekazania na własność gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt” inwestor może przeznaczyć wyłącznie:

1) w przypadku lokali lub budynków pochodzących z inwestycji:
   a) lokale lub budynki wolne od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich lub
   b) lokale objęte zgodą banku lub innego wierzyciela zabezpieczonego hipoteką na bezobciążeniowe wyodrębnienie i przeniesienie własności lokalu na gminę, lub
   c) budynki objęte zgodą banku lub innego wierzyciela zabezpieczonego hipoteką na bezobciążeniowe przeniesienie własności nieruchomości wraz z budynkiem lub budynkami;

2) w przypadku lokali lub budynków pochodzących z przedsięwzięcia innego niż inwestycja – lokale lub budynki wolne od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich.

7. Warunek, o którym mowa w ust. 6 pkt 2, nie dotyczy roszczenia o opłatę przekształceniową, o której mowa w art. 7 ust. 1 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).

8. Cena 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu lub budynku przeznaczonego do przekazania przez inwestora na własność gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt" nie może przekroczyć wartości średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m^2 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 2020 r. poz. 551 i …), zwanego dalej „średnim wskaźnikiem przeliczeniowym".

9. Cena 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu lub budynku przeznaczonego do przekazania przez inwestora na własność gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt", ustalona w sposób, o którym mowa w ust. 8, może zostać podwyższona w uchwale o zbyciu nieruchomości o nie więcej niż:

1) 20% wartości średniego wskaźnika przeliczeniowego – w przypadku wskazania przez radę gminy minimalnego standardu tego lokalu lub budynku w zakresie wyposażenia i wykończenia na poziomie umożliwiającym:
   a) zasiedlenie – w przypadku lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego, w którym nie wyodrębniono lokalu,
   b) rozpoczęcie używania – w przypadku lokalu o innym przeznaczeniu lub budynku o innym przeznaczeniu, w którym nie wyodrębniono lokalu;
2) 10% wartości średniego wskaźnika przeliczeniowego – w przypadku pochodzącego z inwestycji:
   a) lokalu w budynku wpisanym do rejestru zabytków lub znajdującym się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków,
   b) budynku wpisanego do rejestru zabytków lub znajdującego się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków,
   c) lokalu w budynku znajdującym się na obszarze rewitalizacji wyznaczonym w uchwale, o której mowa w art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 802 i 1086), albo w uchwale, o której mowa w art. 52 ust. 1 tej ustawy, zwanym dalej „obszarem rewitalizacji",
   d) budynku znajdującego się na obszarze rewitalizacji.

10. W przypadku gdy podwyższenie ceny 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu lub budynku przeznaczonego do przekazania przez inwestora na własność gminie w ramach

rozliczenia „lokal za grunt” jest możliwe na więcej niż jednej podstawie prawnej, wynikające z tych podstaw prawnych limity podwyższenia ceny sumuje się.

11. Łączna cena lokali lub budynków przeznaczonych do przekazania przez inwestora na własność gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt”, ustalona jako iloczyn wskazanych w uchwale o zbyciu nieruchomości maksymalnej powierzchni użytkowej tych lokali lub budynków oraz ceny 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu lub budynku, nie może być wyższa niż wartość nieruchomości, której dotyczy ta uchwała, określona w operacie szacunkowym dołączonym do projektu tej uchwały.

12. W przypadku podwyższenia ceny 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu lub budynku na zasadach, o których mowa w ust. 9 pkt 2, łączna cena lokali lub budynków przeznaczonych do przekazania przez inwestora na własność gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt” ustalona w sposób, o którym mowa w ust. 11, nie może być wyższa niż 90% wartości nieruchomości, której dotyczy uchwała o zbyciu nieruchomości, określonej w operacie szacunkowym dołączonym do projektu tej uchwały.

Art. 5. 1. Zbycie nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt” następuje przez jej sprzedaż w drodze przetargu.

2. Przetarg na zbycie nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt”, zwany dalej „przetargiem”, przeprowadza się w formie przetargu pisemnego nieograniczonego.

3. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedmiotem przetargu może być wyłącznie nieruchomość, w odniesieniu do której wydano na rzecz gminy decyzję o warunkach zabudowy.

Art. 6. 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.

2. W ogłoszeniu o przetargu wskazuje się:

1) termin i miejsce składania ofert oraz termin i miejsce części jawnej przetargu;
2) położenie i oznaczenie nieruchomości według ewidencji gruntów i budynków;
3) numer księgi wieczystej, a w przypadku braku księgi wieczystej – dokument potwierdzający posiadanie przez gminę praw do nieruchomości;
4) powierzchnię nieruchomości według ewidencji gruntów i budynków;

5) rodzaj nieruchomości, przez wskazanie nieruchomości gruntowej niezabudowanej albo nieruchomości gruntowej zabudowanej, oraz jej opis;
6) dotychczasowy sposób zagospodarowania nieruchomości oraz przeznaczenie nieruchomości wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo, w razie jego braku, z decyzji o warunkach zabudowy, o której mowa w art. 5 ust. 3;
7) obciążenia nieruchomości oraz zobowiązania, których przedmiotem jest nieruchomość;
8) dostęp nieruchomości do podstawowych urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów infrastruktury społecznej, w tym odległość od budynków użyteczności publicznej oraz dostęp do środków transportu publicznego;
9) wynikające z uchwały o zbyciu nieruchomości:
   a) minimalną i maksymalną liczbę i powierzchnię użytkową oraz minimalny standard lokali lub budynków przeznaczonych do przekazania przez inwestora na własność gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt”,
   b) przeznaczenie lokali lub budynków przeznaczonych do przekazania przez inwestora na własność gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt”,
   c) wymogi dotyczące lokalizacji lokali lub budynków przeznaczonych do przekazania przez inwestora na własność gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt”,
   d) cenę 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu lub budynku przeznaczonego do przekazania przez inwestora na własność gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt”,
   e) termin przekazania lokali lub budynków na własność gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt”, liczony od dnia przeniesienia na inwestora własności zbywanej nieruchomości;
10) cenę wywoławczą;
11) skutki uchylenia się od zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, zwanej dalej „umową”;
12) formę zabezpieczenia wykonania zobowiązania, o której mowa w art. 11 ust. 2;
13) formę, termin i miejsce wniesienia wadium oraz jego wysokość, nie niższą niż 5% i nie wyższą niż 20% ceny wywoławczej;
14) zastrzeżenie, że organowi właściwemu przysługuje prawo zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.

3. Organ właściwy ustala cenę wywoławczą nieruchomości zbywanej w przetargu w wysokości nie niższej niż wartość tej nieruchomości określona w operacie szacunkowym dołączonym do projektu uchwały o zbyciu nieruchomości.

4. W przypadku gdy nieruchomość zbywana w przetargu:

1) jest wpisana do rejestru zabytków lub znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków lub
2) znajduje się na obszarze rewitalizacji

– cenę wywoławczą tej nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż 90% wartości nieruchomości określonej w operacie szacunkowym dołączonym do projektu uchwały o zbyciu nieruchomości.

Art. 7. 1. Oferta inwestora zawiera:

1) podstawowe informacje o inwestorze, w tym jego:
   a) imię i nazwisko, nazwę albo firmę,
   b) dane teleadresowe, w tym adres, numer telefonu i adres e-mail,
   c) numer w Krajowym Rejestrze Sądowym, jeżeli został nadany,
   d) formę prawną prowadzenia działalności gospodarczej, jeżeli dotyczy;
2) datę sporządzenia oferty;
3) informacje o inwestycji, w tym liczbę i powierzchnię użytkową planowanych do objęcia tą inwestycją lokali lub budynków w podziale na lokale mieszkalne, lokale o innym przeznaczeniu, budynki mieszkalne jednorodzinne, w których nie wyodrębniono lokalu, lub budynki o innym przeznaczeniu, w których nie wyodrębniono lokalu;
4) oferowaną cenę za nieruchomość i sposób jej zapłaty;
5) wskazanie lokali lub budynków oferowanych do przekazania na własność gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt”, w tym informacje o:
   a) łącznej liczbie i powierzchni użytkowej tych lokali lub budynków,
   b) powierzchni użytkowej poszczególnych lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu, budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w których nie wyodrębniono lokalu, lub budynków o innym przeznaczeniu, w których nie wyodrębniono lokalu,
   c) standardzie tych lokali lub budynków przedstawione w sposób pozwalający na ocenę spełnienia warunku w zakresie minimalnego standardu lokali lub budynków wskazanego w ogłoszeniu o przetargu zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 9 lit. a,

d) lokalizacji tych lokali lub budynków,

e) związanych z tymi lokalami lub budynkami obciążeniach, prawach i roszczeniach osób trzecich – w przypadku istniejących lokali lub budynków pochodzących z przedsięwzięcia innego niż inwestycja;

6) oświadczenie, że inwestor zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń.

2. Do oferty dołącza się kopię dowodu wniesienia wadium.

Art. 8. 1. Jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, w okresie nie krótszym niż 30 dni i nie dłuższym niż 6 miesięcy, licząc od dnia zamknięcia pierwszego przetargu, organ właściwy przeprowadza drugi przetarg.

2. Jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, organ właściwy może organizować kolejne przetargi, ogłaszane po sobie nie wcześniej niż po upływie 30 dni i nie później niż po upływie 6 miesięcy od dnia zamknięcia poprzedniego przetargu.

3. Przy ustalaniu ceny wywoławczej w drugim albo kolejnym przetargu stosuje się zasady określone w art. 6 ust. 3 i 4.

Art. 9. Umowa zawiera w szczególności:

1) dane identyfikujące nieruchomość, w tym:

a) położenie i oznaczenie nieruchomości według ewidencji gruntów i budynków,

b) numer księgi wieczystej,

c) powierzchnię nieruchomości według ewidencji gruntów i budynków;

2) informacje o inwestycji, w tym termin jej zakończenia – w przypadku gdy lokale lub budynki planowane do przekazania na własność gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt” będą pochodziły z inwestycji;

3) cenę nieruchomości uzyskaną w wyniku przetargu i sposób jej zapłaty;

4) zobowiązanie inwestora do przekazania na własność gminie lokali lub budynków:

a) spełniających warunki, o których mowa w art. 4 ust. 6 i 7,

b) w liczbie, standardzie i lokalizacji oraz o powierzchni użytkowej zgodnych z ofertą w terminie wskazanym w ogłoszeniu o przetargu zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 9 lit. e;

5) cenę lokali lub budynków, które inwestor zobowiązuje się przekazać na własność gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt”, ustaloną jako iloczyn łącznej

powierzchni użytkowej tych lokali lub budynków oraz ceny 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu lub budynku wskazanej w ogłoszeniu o przetargu zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 9 lit. d;

6) zobowiązanie gminy do przeniesienia na inwestora decyzji o warunkach zabudowy, o której mowa w art. 5 ust. 3, oraz termin dokonania tego przeniesienia – w przypadku gdy inwestor zamierza realizować inwestycję zgodnie z warunkami ustalonymi w tej decyzji;
7) formę zabezpieczenia wykonania zobowiązania, o której mowa w art. 11 ust. 2;
8) kary umowne, jeżeli mają być stosowane.

Art. 10. Różnica między ceną nieruchomości uzyskaną w wyniku przetargu a ceną lokali lub budynków, które inwestor zobowiązał się w umowie przekazać na własność gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt", podlega zapłacie pieniężnej.

Art. 11. 1. W przypadku nieprzekazania na własność gminie lokali lub budynków zgodnie z wymogami wynikającymi ze zobowiązania, o którym mowa w art. 9 pkt 4, inwestor jest obowiązany do zapłaty gminie sumy pieniężnej stanowiącej 150% ceny lokali lub budynków, które zobowiązał się przekazać na własność gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt".

2. Wierzytelność gminy z tytułu zobowiązania pieniężnego, o którym mowa w ust. 1, podlega zabezpieczeniu przez ustanowienie hipoteki albo zastawu.

Art. 12. 1. Gmina może dokonać wniesienia lokali lub budynków przekazanych jej na własność przez inwestora w ramach rozliczenia „lokal za grunt" jako wkładu niepieniężnego do:

1) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółki akcyjnej, w której gmina lub gminy dysponują ponad 50% głosów na zgromadzeniu wspólników lub na walnym zgromadzeniu;
2) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółki akcyjnej, w której Skarb Państwa lub inne państwowe osoby prawne dysponują ponad 50% głosów na zgromadzeniu wspólników lub na walnym zgromadzeniu.

2. Przez wniesienie budynków jako wkładu niepieniężnego do spółki rozumie się wniesienie nieruchomości wraz z budynkami jako wkładu niepieniężnego do spółki.

3. W przypadku gdy przedmiotem wkładu niepieniężnego są lokale mieszkalne lub budynki mieszkalne jednorodzinne, w których nie wyodrębniono lokalu, gmina zawiera ze spółką, o której mowa w ust. 1, umowę, która określa w szczególności:

1) zasady wynajmu tych lokali lub budynków;
2) zasady naboru najemców tych lokali lub budynków, z uwzględnieniem kryteriów pierwszeństwa, o których mowa w art. 8 ust. 2 pkt 1–4 i 6–13 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania.

Art. 13. Właściwy miejscowo wojewoda informuje ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa o podjęciu przez radę gminy uchwały o zbyciu nieruchomości niezwłocznie po stwierdzeniu, że nie zachodzi przesłanka do wszczęcia postępowania w sprawie stwierdzenia nieważności tej uchwały.

Art. 14. 1. Gmina zbywająca nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt” przekazuje właściwemu miejscowo wojewodzie kwartalne informacje o:

1) liczbie rozstrzygniętych przetargów,
2) liczbie zawartych umów,
3) liczbie i łącznej powierzchni użytkowej lokali i budynków przekazanych na własność gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt”, w podziale na:
   a) lokale mieszkalne, lokale o innym przeznaczeniu, budynki mieszkalne jednorodzinne, w których nie wyodrębniono lokalu, oraz budynki o innym przeznaczeniu, w których nie wyodrębniono lokalu,
   b) lokale i budynki pochodzące z inwestycji oraz lokale i budynki pochodzące z przedsięwzięcia innego niż inwestycja,
4) liczbie i powierzchni użytkowej lokali i budynków wniesionych jako wkład niepieniężny do spółek, o których mowa w art. 12 ust. 1

– w terminie 14 dni od dnia upływu kwartału, którego dotyczą te informacje.

2. Właściwy miejscowo wojewoda przekazuje informacje, o których mowa w ust. 1, zestawione dla obszaru danego województwa, ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, w terminie 45 dni od dnia upływu kwartału, którego dotyczą te informacje.

Art. 15. 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 2020 r. poz. 508) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 1 w pkt 1 w lit. c średnik zastępuje się przecinkiem i dodaje się lit. d w brzmieniu:

„d) komunalnej infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej;”;

2) w art. 2:

a) w pkt 5 w lit. f dodaje się przecinek i lit. g w brzmieniu:

„g) komunalną infrastrukturę techniczną lub infrastrukturę społeczną”,

b) w pkt 5a lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) jednoosobową spółkę gminną, 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, zwaną dalej „jednoosobową spółką gminną”,”,

c) w pkt 10 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 11 i 12 w brzmieniu:

„11) komunalnej 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 2020 r. poz. 713 i 1378);

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.”;

3) w art. 5 w ust. 1 pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) 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.”;

4) po art. 5b dodaje się art. 5c w brzmieniu:

„Art. 5c. 1. Finansowego wsparcia udziela się gminie albo związkowi międzygminnemu, jako beneficjentowi wsparcia, na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia polegającego na budowie lub przebudowie komunalnej infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej, zwanego dalej

„przedsięwzięciem infrastrukturalnym”, jeżeli realizacja tego przedsięwzięcia jest powiązana z realizacją:

1) przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, w którego kosztach gmina partycypuje finansowo w sposób określony zgodnie z art. 15a ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego;
2) przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 3 lub art. 6, realizowanego przez gminę albo jednoosobową spółkę gminną, lub przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 4, realizowanego przez gminę, jednoosobową spółkę gminną albo związek międzygminny;
3) przedsięwzięcia, w którego kosztach gmina partycypuje w sposób określony zgodnie z art. 5 ust. 3 pkt 1 lub art. 5a ust. 2 pkt 1;
4) inwestycji mieszkaniowej w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2020 r. poz. 551 i …);
5) inwestycji w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 grudnia 2020 r. o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości (Dz. U. poz. ...).

2. Finansowego wsparcia udziela się również gminie albo związkowi międzygminnemu, 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, 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 jest zawarcie przez gminę albo związek międzygminny umowy z inwestorem lub jednoosobową spółką gminną, określającej w szczególności udział gminy albo związku międzygminnego w kosztach przedsięwzięcia infrastrukturalnego.

4. Finansowe wsparcie, o którym mowa w ust. 1 i 2, może być udzielone jednokrotnie w zakresie przedsięwzięcia albo inwestycji, powiązanych z przedsięwzięciem infrastrukturalnym, o których mowa w ust. 1, jeżeli wniosek,

o którym mowa w art. 8, 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.

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

6. Przepisy ust. 1–5 stosuje się z uwzględnieniem przepisów o pomocy publicznej.”;

5) w art. 13 dodaje się ust. 6 w brzmieniu:

„6. Wysokość finansowego wsparcia na realizację przedsięwzięcia infrastrukturalnego jest równa iloczynowi 10% kosztów przedsięwzięcia infrastrukturalnego oraz liczby przedsięwzięć lub inwestycji, powiązanych z przedsięwzięciem infrastrukturalnym, o których mowa w art. 5c ust. 1, przy czym wysokość tego wsparcia nie może przekroczyć sumy:

1) wysokości partycypacji gminy w kosztach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego – w przypadku, o którym mowa w art. 5c ust. 1 pkt 1;
2) 50% kosztów przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 3, art. 4 lub art. 6 – w przypadku, o którym mowa w art. 5c ust. 1 pkt 2;
3) wysokości udziału gminy albo związku międzygminnego w kosztach przedsięwzięcia – w przypadku, o którym mowa w art. 5c ust. 1 pkt 3;
4) iloczynu 20% średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m^2 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, 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;
5) ceny nieruchomości zbytej przez gminę na zasadach określonych w ustawie z dnia 16 grudnia 2020 r. o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości – w przypadku, o którym mowa w art. 5c ust. 1 pkt 5.”;

6) po art. 13 dodaje się art. 13a w brzmieniu:

„Art. 13a. 1. Łączne wydatki Funduszu Dopłat na sfinansowanie wypłat finansowego wsparcia przedsięwzięć, o których mowa w:

1) art. 5 ust. 1 pkt 4, nie mogą w danym roku przekroczyć 5%,

2) art. 5c, nie mogą w danym roku przekroczyć 10%

– kwoty stanowiącej dla danego roku limit wydatków budżetu państwa, do wysokości których może zostać zasilony Fundusz Dopłat z przeznaczeniem na sfinansowanie wypłat finansowego wsparcia.

2. W przypadku gdy łączna kwota finansowego wsparcia na pokrycie części kosztów przedsięwzięć, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 4 lub przedsięwzięć, o których mowa w art. 5c, wynikająca z zawartych umów, o których mowa w art. 12 ust. 1, z przewidywanym terminem wypłaty wsparcia z Funduszu Dopłat przypadającym w danym roku, osiągnie równowartość wyznaczonego dla tego rodzaju przedsięwzięć limitu wydatków, o których mowa w ust. 1, Bank Gospodarstwa Krajowego ogłasza w Biuletynie Informacji Publicznej swojej strony podmiotowej informację o osiągnięciu limitu wydatków Funduszu Dopłat przypadających na dany rok dla tego rodzaju przedsięwzięć i wstrzymuje przyjmowanie wniosków o finansowe wsparcie tego rodzaju przedsięwzięć z terminem wypłaty na ten rok.”;

7) w art. 14 w pkt 1 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1–4, art. 4 oraz art. 5c:”;

8) w art. 14a ust. 1 otrzymuje brzmienie:

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

9) w art. 16:

a) w ust. 2 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) rozpoczęcie robót budowlanych – w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1–4, art. 4 oraz art. 5c;”,

b) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Przez zakończenie realizacji przedsięwzięcia rozumie się sytuację, w której, zgodnie z odrębnymi przepisami, można przystąpić do użytkowania

lokali mieszkalnych lub budynków pozyskanych w wyniku przedsięwzięcia albo do użytkowania komunalnej infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej zrealizowanych w wyniku przedsięwzięcia infrastrukturalnego.”;

10) w art. 17:

a) w ust. 1 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) zaangażowanie środków własnych beneficjenta wsparcia w wysokości co najmniej 10% przewidywanych kosztów przedsięwzięcia – w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1–4, art. 4 oraz art. 5c ust. 1;”,

b) w ust. 2 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) wykonania robót budowlanych lub czynności, o których mowa w art. 14 pkt 1 lit. b – w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1–4, art. 4 oraz art. 5c ust. 1;”,

c) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. W przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 5 ust. 1 albo art. 5c ust. 2, warunkiem uruchomienia finansowego wsparcia oraz jego przekazania na rachunek beneficjenta wsparcia jest zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 albo art. 5c ust. 3.”;

11) w art. 18 w ust. 1 pkt 1 i 2 otrzymują brzmienie:

„1) rozliczenie faktycznie poniesionych kosztów przedsięwzięcia, w terminie 60 dni od dnia jego zakończenia – w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1, art. 4 ust. 1 i 2, art. 5 ust. 1 oraz art. 5c ust. 1;

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

12) w art. 19 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„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 art. 5c:”.

Art. 16. W ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. z 2020 r. poz. 1100 i 2127) w art. 52 w ust. 1 w pkt 7 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 8 w brzmieniu:

„8) w celu zbycia tej nieruchomości 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 (Dz. U. poz. …).”.

Art. 17. W ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2020 r. poz. 551) wprowadza się następujące zmiany:

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

„Art. 7b. Warunków, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 2 i art. 7, nie stosuje się do najemców lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych wniesionych jako wkład niepieniężny do spółki zgodnie z art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 16 grudnia 2020 r. o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości (Dz. U. poz. …), zwanej dalej „ustawą „lokal za grunt””.”;

2) w art. 9:

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

„1a. W przypadku lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych wniesionych jako wkład niepieniężny do spółki zgodnie z art. 12 ust. 1 ustawy „lokal za grunt” okres, o którym mowa w ust. 1, liczy się od miesiąca, w którym została zawarta umowa, o której mowa w art. 12 ust. 3 ustawy „lokal za grunt”.”,

b) w ust. 3 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) krótszego niż 15 lat okresu stosowania dopłat z uwagi na warunek, o którym mowa w ust. 1 albo 1a, w tym w przypadku kolejnego najemcy mieszkania”;

3) w art. 12:

a) w ust. 1 wyrazy „miejscowo dla inwestycji mieszkaniowej” zastępuje się wyrazami „ze względu na miejsce położenia mieszkań”,

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

„2a. W przypadku lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych wniesionych jako wkład niepieniężny do spółki zgodnie z art. 12 ust. 1 ustawy „lokal za grunt” we wniosku, o którym mowa w ust. 1, określa się:

1) liczbę mieszkań zgłoszonych gminie przez wynajmującego;

2) wstępne kwoty zapotrzebowania na środki zabezpieczające stosowanie dopłat, określone, dla każdego roku, przy uwzględnieniu poniższych założeń:

a) dopłaty są stosowane w związku z najmem wszystkich mieszkań zgłoszonych gminie przez wynajmującego z uwzględnieniem:

– aktualnej, na dzień złożenia tego wniosku, wartości średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m^2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych,

– powierzchni normatywnych wynoszących, w przypadku każdego mieszkania, 65 m^2, nie więcej jednak niż powierzchnia użytkowa danego mieszkania – w przypadku gdy mieszkanie nie zostało wynajęte,

– powierzchni normatywnych ustalonych dla najemców – w przypadku gdy mieszkanie zostało wynajęte,

b) dla wszystkich mieszkań:

– początkiem okresu dopłatowego będzie początek kwartału następującego po kwartale, w którym jest składany wniosek,

– dopłaty są stosowane nieprzerwanie przez 15 lat.”;

4) w art. 24 dotychczasową treść oznacza się jako ust. 1 i dodaje się ust. 2 w brzmieniu:

„2. W przypadkach, o których mowa w art. 4 ust. 5 i 6, art. 15 ust. 4 i 8–10, art. 16 ust. 5 i 11, art. 17 ust. 2 oraz art. 19 ust. 5, przez inwestora rozumie się również wynajmującego lokale mieszkalne lub budynki mieszkalne jednorodzinne wniesione jako wkład niepieniężny do spółki zgodnie z art. 12 ust. 1 ustawy „lokal za grunt”.”.

Art. 18. W ustawie z dnia 23 października 2018 r. o Rządowym Funduszu Rozwoju Dróg (Dz. U. z 2020 r. poz. 1430 i 1747) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 24 w ust. 1 w pkt 6 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 7 w brzmieniu:

„7) poprawę dostępności terenów objętych przedsięwzięciami lub inwestycjami powiązanymi z przedsięwzięciem infrastrukturalnym, o których mowa w art. 5c ust. 1 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 508 i …).”;

2) w art. 26 w ust. 1 część wspólna otrzymuje brzmienie:

„– mając na względzie poprawę dostępności komunikacyjnej obszarów o niższej zamożności lub obszarów objętych przedsięwzięciami lub inwestycjami powiązanymi z przedsięwzięciem infrastrukturalnym, o których mowa w art. 5c ust. 1 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, wyrównywanie szans rozwojowych regionów i budowanie spójności terytorialnej kraju lub zgodność z programami realizowanymi przez Radę Ministrów.”.

Art. 19. W ustawie z dnia 16 maja 2019 r. o Funduszu rozwoju przewozów autobusowych o charakterze użyteczności publicznej (Dz. U. poz. 1123 oraz z 2020 r. poz. 875, 1565 i 1747) w art. 25 w ust. 1 w pkt 7 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 8 w brzmieniu:

„8) zapewnienie dostępności komunikacyjnej terenów objętych przedsięwzięciami lub inwestycjami powiązanymi z przedsięwzięciem infrastrukturalnym, o których mowa w art. 5c ust. 1 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 508 i …).”.

Art. 20. W latach 2021–2023 łączne wydatki Funduszu Dopłat, na sfinansowanie wypłat finansowego wsparcia przedsięwzięć, o których mowa w:

1) art. 5 ust. 1 pkt 4 ustawy zmienianej w art. 15 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, nie mogą przekroczyć kwoty:

a) 15 mln zł w 2021 r.,

b) 35 mln zł w 2022 r.,

c) 40 mln zł w 2023 r.;

2) art. 5c ustawy zmienianej w art. 15 nie mogą przekroczyć kwoty:

a) 30 mln zł w 2021 r.,

b) 70 mln zł w 2022 r.,

c) 80 mln zł w 2023 r.

Art. 21. W przypadku gdy w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy przeprowadza się nabór wniosków na dofinansowanie zadań powiatowych oraz zadań gminnych, o którym mowa w art. 21 ust. 1 lub 4 ustawy zmienianej w art. 18, do oceny tych wniosków stosuje się art. 24 ust. 1 ustawy zmienianej w art. 18 w brzmieniu dotychczasowym.

Art. 22. Do wniosków, o których mowa w art. 12 ust. 2 ustawy zmienianej w art. 19, złożonych w terminie zgodnym z informacją, o której mowa w tym przepisie, ogłoszoną przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, przepisy ustawy zmienianej w art. 19 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym.

Art. 23. Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 kwietnia 2021 r.

MARSZAŁEK SEJMU

/ – / Elżbieta Witek