

Warszawa, dnia 31 lipca 2023 r.

Poz. 1463

USTAWA

z dnia 26 maja 2023 r.

o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw¹⁾

Art. 1. W ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i 572) po art. 24f dodaje się art. 24fa w brzmieniu:

„Art. 24fa. 1. Wójtowie, zastępcy wójtów, radni, małżonkowie wójtów, zastępców wójtów, radnych, a także osoby pozostające we wspólnym pożyciu z wójtami, zastępcami wójtów, radnymi, nie mogą:

- 1) zawierać umów najmu lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, w której wójt lub zastępca wójta pełni funkcję lub radny uzyskał mandat, ani umów najmu lokali mieszkalnych utworzonych w wyniku realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego przez społeczną inicjatywę mieszkaniową, o której mowa w art. 23 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2023 r. poz. 790, 1114 i 1463), w której gmina dysponuje ponad 50% głosów na zgromadzeniu wspólników lub na walnym zgromadzeniu;
- 2) nabywać własności lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, w której wójt lub zastępca wójta pełni funkcję lub radny uzyskał mandat, ani własności lokali mieszkalnych utworzonych w wyniku realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego przez społeczną inicjatywę mieszkaniową będącą samorządową osobą prawną.

2. W przypadku umowy najmu zawieranej w związku z umową partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, o której mowa w art. 29a ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, zawartą przed dniem objęcia funkcji wójta, zastępcy wójta albo uzyskania mandatu radnego, przepisu ust. 1 pkt 1 nie stosuje się.

3. Przepisu ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do najmu lokalu mieszkalnego wydzielonego przez radę gminy w zasobie mieszkaniowym do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy, jeżeli umowa tego najmu zawierana jest z wójtem lub zastępcą wójta na czas pełnienia tej funkcji.”.

Art. 2. W ustawie z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2023 r. poz. 790 i 1114) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 22a:

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

„1a. W celu tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej społeczna agencja najmu, zwana dalej „SAN”, może również:

- 1) wynajmować osobom fizycznym, o których mowa w ust. 1, lokale mieszkalne lub budynki mieszkalne jednorodzinne, których jest właścicielem;

¹⁾ Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, ustawę z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych, ustawę z dnia 10 lipca 2015 r. o Agencji Mienia Wojskowego oraz ustawę z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania.

- 2) dzierżawić budynki inne niż mieszkalne albo części takich budynków i dokonywać ich remontu lub przebudowy, w wyniku której utworzone zostaną lokale mieszkalne lub budynki mieszkalne jednorodzinne wynajmowane osobom fizycznym wskazanym przez gminę na zasadach określonych w niniejszym rozdziale.
1b. Przepisu ust. 1a pkt 1 nie stosuje się do podmiotu, o którym mowa w ust. 2 pkt 1.”,
 - b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:
„2. Jako SAN może działać:
 - 1) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółka akcyjna, w których gmina lub gminy dysponują odpowiednio ponad 50% głosów na zgromadzeniu wspólników lub na walnym zgromadzeniu;
 - 2) podmiot, o którym mowa w art. 3 ust. 2 lub 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz. U. z 2023 r. poz. 571).”
 - c) w ust. 3 po wyrazach „w ust. 1” dodaje się wyrazy „i 1a”;
- 2) w art. 22b:
- a) w ust. 1:
 - we wprowadzeniu do wyliczenia po wyrazach „w art. 22a ust. 1” dodaje się wyrazy „lub 1a”,
 - w pkt 2 po wyrazach „w art. 22a ust. 1” dodaje się wyrazy „i 1a”,
 - b) ust. 3 i 4 otrzymują brzmienie:
„3. Umowa o współpracy zawarta z SAN, o której mowa w art. 22a ust. 2 pkt 1, może zostać przedłużona na okres kolejnych 5 lat na wniosek SAN złożony w ostatnim roku obowiązywania umowy o współpracy. Przedłużenie to można ponawiać na zasadach wskazanych w zdaniu pierwszym.
4. W przypadku wygaśnięcia umowy o współpracy zawartej z SAN, o której mowa w art. 22a ust. 2 pkt 2, SAN może ubiegać się o zawarcie kolejnej umowy o współpracy z tą samą gminą w trybie określonym w dziale II rozdziale 2 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie.”
 - c) ust. 6 i 7 otrzymują brzmienie:
„6. Umowa o współpracy z SAN, o której mowa w art. 22a ust. 2 pkt 2, jest zawierana w trybie określonym w dziale II rozdziale 2 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie jako umowa o wsparcie realizacji zadania publicznego lub jako umowa o powierzenie realizacji zadania publicznego.
7. W umowie zawieranej z SAN gmina może powierzyć SAN realizację innych usług społecznych, w tym usług, o których mowa w art. 2 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o realizowaniu usług społecznych przez centrum usług społecznych (Dz. U. poz. 1818), na rzecz najemców SAN.”
- 3) w art. 22c ust. 1 otrzymuje brzmienie:
„1. Umowę dzierżawy między właścicielem lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku innego niż mieszkalny albo części takiego budynku, a SAN, zwaną dalej „umową dzierżawy”, zawiera się na czas oznaczony.”;
- 4) art. 22d otrzymuje brzmienie:
„Art. 22d. 1. W umowie dzierżawy SAN może zobowiązać się do przeprowadzania remontów lub przebudowy dzierżawionego lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku innego niż mieszkalny albo części takiego budynku.
2. Remont lub przebudowa, o której mowa w ust. 1, może być przeprowadzony przez SAN w zamian za obniżenie albo czasowe zaniechanie poboru czynszu dzierżawy.”;
- 5) w art. 22f po ust. 3 dodaje się ust. 3a w brzmieniu:
„3a. W przypadku, o którym mowa w art. 22a ust. 1a pkt 1:
 - 1) umowa najmu ulega rozwiązaniu najpóźniej z dniem zakończenia umowy o współpracy;
 - 2) w razie wypowiedzenia umowy o współpracy SAN wypowiada umowę najmu z zachowaniem co najmniej trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.”;
- 6) w art. 22h w ust. 2 pkt 1 i 2 otrzymują brzmienie:
„1) liczbie i łącznej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych wynajmowanych przez SAN na terenie tej gminy,
2) liczbie osób używających lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych wynajmowanych przez SAN”;

- 7) w art. 22i w ust. 1 we wprowadzeniu do wyliczenia po wyrazach „w art. 22a ust. 1” dodaje się wyrazy „i 1a”;
- 8) w art. 29 ust. 2a otrzymuje brzmienie:

„2a. Podmiot, o którym mowa w art. 3 ust. 2 lub 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, realizujący cele, o których mowa w art. 30a ust. 2, może zawierać z SIM umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych, których będzie najemcą.”;
- 9) w art. 30 w ust. 1:
 - a) w pkt 2 wyrazy „nie przekracza 1,3” zastępuje się wyrazami „nie przekracza 1,5”;
 - b) w pkt 2a wyrazy „współczynnika 1,2” zastępuje się wyrazami „współczynnika 1,4”;
- 10) w art. 30a w ust. 2 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„SIM może wynająć lokal mieszkalny podmiotowi, o którym mowa w art. 3 ust. 2 lub 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, w celu.”;

Art. 3. W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 i 1113) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 4 w pkt 18 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 19 w brzmieniu:

„19) działalności gospodarczej – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 6 marca 2018 r. – Prawo przedsiębiorców (Dz. U. z 2023 r. poz. 221, 641, 803 i 1414).”;
- 2) w art. 6 pkt 7 otrzymuje brzmienie:

„7) budowa, utrzymywanie obiektów oraz urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności państwa, a także ustanowienie strefy ochronnej terenu zamkniętego, w tym wynikające z umów lub porozumień międzynarodowych, a także na potrzeby ochrony granicy państwowej lub zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, w tym budowa i utrzymywanie aresztów śledczych, zakładów karnych oraz zakładów dla nieletnich.”;
- 3) w art. 10 w ust. 5 dodaje się zdanie drugie w brzmieniu:

„Udzielenie pomocy publicznej wymaga spełnienia warunków udzielenia pomocy de minimis określonych we właściwych przepisach prawa Unii Europejskiej dotyczących pomocy de minimis.”;
- 4) w art. 28 w ust. 2 dodaje się zdanie trzecie w brzmieniu:

„W przypadku zbycia nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu, rokowania przeprowadza się w formie pisemnej.”;
- 5) w art. 32:
 - a) w ust. 1 dodaje się zdanie drugie w brzmieniu:

„Sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz jej użytkownika wieczystego nie może nastąpić przed upływem 10 lat od dnia zawarcia umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste.”;
 - b) po ust. 1a dodaje się ust. 1b i 1c w brzmieniu:

„1b. Wojewoda – w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa albo odpowiednia rada albo sejmik – w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego ustalają, odpowiednio w drodze zarządzenia albo uchwały, zasady przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowe wytyczne sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych, kierując się w szczególności:

 - 1) potrzebami społeczności lokalnej oraz interesem publicznym, w tym potrzebą zapewnienia rezerw terenów na realizację celów publicznych i pod budownictwo mieszkaniowe;
 - 2) ładem przestrzennym;
 - 3) racjonalnością ekonomiczną;
 - 4) stanem realizacji postanowień umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, w tym celu, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste;
 - 5) okresem pozostałym do wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego na skutek upływu okresu ustalonego w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste;
 - 6) potencjałem inwestycyjnym nieruchomości gruntowej na potrzeby realizacji celów publicznych, budownictwa mieszkaniowego lub celów użyteczności publicznej.

1c. Przepisu ust. 1b nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, którymi gospodaruje Agencja Mienia Wojskowego.”;

- 6) w art. 67 w ust. 3 po wyrazach „ust. 3a” dodaje się wyrazy „i art. 69”;
- 7) w art. 68 w ust. 3 zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:
„Cenę nieruchomości lub jej części wpisanych do rejestru zabytków obniża się na wniosek nabywcy o 50%.”;
- 8) art. 69 otrzymuje brzmienie:
„Art. 69. 1. Cenę nieruchomości gruntowej niewykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu, ustala się jako dwudziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży. Przepisy art. 68 i art. 68a stosuje się odpowiednio.
2. Cenę nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu, ustala się w wysokości nie niższej niż dwudziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży, jednak nie wyższej niż wartość nieruchomości gruntowej określona na dzień zawarcia umowy sprzedaży.
3. Jeżeli dotychczas nie obowiązywała opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, właściwy organ ustala cenę, o której mowa w ust. 1 i 2, przyjmując stawkę procentową określoną w art. 72 ust. 3 stosownie do celu wynikającego ze sposobu korzystania z nieruchomości gruntowej.”;
- 9) po art. 69 dodaje się art. 69a w brzmieniu:
„Art. 69a. 1. W przypadku nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu, za dzień udzielenia pomocy publicznej uznaje się dzień zawarcia umowy sprzedaży. Wartość pomocy publicznej odpowiada różnicy między wartością nieruchomości gruntowej a ceną tej nieruchomości.
2. W przypadku gdy wartość pomocy publicznej przekracza limit pomocy de minimis, pomocy udziela się do tego limitu i stosuje się dopłatę do wartości nieruchomości gruntowej przyjętej do ustalenia jej ceny. Wysokość dopłaty jest ustalana w umowie sprzedaży nieruchomości gruntowej.
3. Dopłata, o której mowa w ust. 2, może zostać uiszczona w:
1) pełnej wysokości w terminie 14 dni od dnia nabycia nieruchomości gruntowej;
2) ratach rocznych płatnych przez okres nie dłuższy niż 20 lat, wnoszonych od roku następującego po roku nabycia nieruchomości gruntowej;
3) kwocie pozostałej do spłaty w przypadku, o którym mowa w pkt 2, na wniosek nabywcy nieruchomości, złożony w każdym czasie trwania okresu, na jaki dopłata została rozłożona na raty.
4. Do dopłaty wnoszonej w formie rat przepis art. 70 ust. 3a stosuje się odpowiednio.”;
- 10) w art. 70 po ust. 3 dodaje się ust. 3a w brzmieniu:
„3a. W przypadku nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu, rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu według stopy referencyjnej ustalonej zgodnie z komunikatem Komisji w sprawie zmiany metody ustalania stóp referencyjnych i dyskontowych (Dz. Urz. UE C 14 z 19.01.2008, str. 6).”;
- 11) w art. 194 dodaje się ust. 5 w brzmieniu:
„5. Członkom Komisji Odpowiedzialności Zawodowej przysługuje wynagrodzenie za przeprowadzenie postępowania wyjaśniającego oraz zwrot kosztów podróży i noclegów związanych z udziałem w tym postępowaniu. Zwrot kosztów podróży i noclegów przysługuje członkom Komisji Odpowiedzialności Zawodowej także w przypadku udziału w posiedzeniach prezydium oraz posiedzeniach plenarnych tej komisji. Przewodniczącemu Komisji Odpowiedzialności Zawodowej przysługuje również dodatkowe miesięczne wynagrodzenie za kierowanie całokształtem spraw związanych z realizacją prac tej komisji.”;
- 12) w art. 195 w ust. 2 dodaje się zdanie trzecie w brzmieniu:
„Obrońcy z urzędu przysługuje wynagrodzenie oraz zwrot kosztów podróży i noclegów związanych z udziałem w tym postępowaniu.”;
- 13) w art. 197 pkt 8 otrzymuje brzmienie:
„8) sposób i tryb przeprowadzania postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej, rodzaje i sposoby ustalania kosztów tego postępowania, organizację Komisji Odpowiedzialności Zawodowej, rodzaje i sposoby ustalania kosztów jej funkcjonowania, wysokość wynagrodzenia i zwrotu kosztów podróży i noclegów członków Komisji Odpowiedzialności Zawodowej i obrońców z urzędu oraz sposoby ich ustalania, a także wysokość dodatkowego miesięcznego wynagrodzenia przewodniczącego tej komisji.”;

14) po dziale VI dodaje się dział VIa w brzmieniu:

„Dział VIa

Przepisy epizodyczne dotyczące roszczenia o sprzedaż nieruchomości gruntowej
na rzecz jej użytkownika wieczystego

Art. 198g. 1. Użytkownik wieczysty nieruchomości gruntowej w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 26 maja 2023 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1463) może wystąpić z żądaniem sprzedaży tej nieruchomości na jego rzecz.

2. Żądanie sprzedaży, o którym mowa w ust. 1, nie przysługuje:

- 1) jeżeli nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste po dniu 31 grudnia 1997 r.;
- 2) jeżeli użytkownik wieczysty nie wykonał zobowiązania określonego w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste;
- 3) w odniesieniu do gruntów położonych na terenie portów i przystani morskich w rozumieniu art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich (Dz. U. z 2022 r. poz. 1624 oraz z 2023 r. poz. 261);
- 4) jeżeli grunt jest wykorzystywany na prowadzenie rodzinnego ogrodu działkowego w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych;
- 5) w odniesieniu do nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

3. Nie zawiera się umowy sprzedaży nieruchomości, o której mowa w ust. 1, jeżeli toczy się postępowanie o rozwiązanie umowy o oddanie tej nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

4. Przepisy ust. 1–3 stosuje się odpowiednio do użytkowania wieczystego powstałego w inny sposób niż w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.

Art. 198h. 1. W odniesieniu do nieruchomości gruntowych stanowiących własność Skarbu Państwa cenę nieruchomości ustala się:

- 1) w przypadku zapłaty ceny jednorazowo – jako dwudziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży;
- 2) w przypadku rozłożenia ceny na raty – jako dwudziestopięciokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

2. W odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż dwudziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży, jednak nie wyższej niż wartość nieruchomości gruntowej określona na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

3. Jeżeli w dniu wystąpienia z żądaniem zawarcia umowy nie obowiązywała opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo toczy się postępowanie w sprawie aktualizacji stawki procentowej opłaty rocznej, właściwy organ ustala cenę, o której mowa w ust. 1 i 2, przyjmując stawkę procentową określoną w art. 72 ust. 3 stosownie do celu wynikającego ze sposobu korzystania z nieruchomości gruntowej.

Art. 198i. 1. Odpowiednia rada albo sejmik w terminie 4 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 26 maja 2023 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw określi, w drodze uchwały, szczegółowe warunki sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych albo zobowiąże, w drodze uchwały, organ wykonawczy do indywidualnego określania tych warunków w drodze zarządzenia.

2. W razie niepodjęcia uchwał w terminie, o którym mowa w ust. 1, przepis art. 198h ust. 1 stosuje się odpowiednio.

Art. 198j. 1. Jeżeli w okresie 12 miesięcy przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 26 maja 2023 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw użytkownik wieczysty przyjął ofertę nowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego zawartą w wypowiedzeniu albo właściwy organ nie odmówił aktualizacji tej opłaty na żądanie użytkownika wieczystego, do ustalenia ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu przyjmuje się wartość nieruchomości, która była podstawą ustalenia zaktualizowanej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

2. Przepis ust. 1 stosuje się także w przypadku, gdy w okresie 12 miesięcy przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 26 maja 2023 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw wartość nieruchomości została określona na potrzeby ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Art. 198k. 1. W odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa właściwy organ udziela na wniosek bonifikaty w wysokości 90% od ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej osobie fizycznej:

- 1) w stosunku do której orzeczono niepełnosprawność:
 - a) w stopniu umiarkowanym lub znacznym lub
 - b) przed ukończeniem 16 roku życia lub
- 2) zamieszkującej w dniu wystąpienia z żądaniem sprzedaży z osobami, o których mowa w pkt 1 lit. a lub b, będącej opiekunem prawnym lub przedstawicielem ustawowym tych osób, lub
- 3) będącej członkiem rodziny wielodzietnej w rozumieniu art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 5 grudnia 2014 r. o Karcie Dużej Rodziny (Dz. U. z 2021 r. poz. 1744, z 2022 r. poz. 2140, 2243 i 2754 oraz z 2023 r. poz. 1234 i 1429) i uprawnionej do posiadania Karty Dużej Rodziny.

2. W odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego właściwy organ udziela na podstawie uchwały odpowiedniej rady albo sejmiku bonifikaty od ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu.

3. W uchwale rady albo sejmiku, o której mowa w ust. 2, określa się warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych, uwzględniając w szczególności:

- 1) okoliczności, o których mowa w ust. 1, oraz przypadki, o których mowa w art. 68;
- 2) realizację przez użytkownika wieczystego celów publicznych, budownictwa mieszkaniowego lub celów użyteczności publicznej oraz potrzeb społeczności lokalnej;
- 3) długość okresu trwania użytkowania wieczystego;
- 4) terminową realizację celu określonego w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, w szczególności terminową zabudowę;
- 5) brak zaległości w regulowaniu zobowiązań z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste oraz podatku od nieruchomości.

Art. 198l. Przepisy niniejszego działu stosuje się z uwzględnieniem przepisów o pomocy publicznej. Udzielenie pomocy publicznej wymaga spełnienia warunków udzielenia pomocy de minimis określonych we właściwych przepisach prawa Unii Europejskiej dotyczących pomocy de minimis.”

Art. 4. W ustawie z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 170) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 2 w pkt 4 lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) w zakresie, w jakim są opodatkowane podatkiem od towarów i usług, z wyjątkiem umów sprzedaży, których przedmiotem jest lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość, opodatkowanych zgodnie z art. 7a,”;
- 2) w art. 5 dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. W przypadku gdy nabycie lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość następuje przez kilku kupujących, zobowiązanymi solidarnie do zapłaty podatku według stawki określonej w art. 7a ust. 1, są wyłącznie kupujący spełniający warunki, o których mowa w tym przepisie.”;
- 3) po art. 7 dodaje się art. 7a w brzmieniu:

„Art. 7a. 1. W przypadku gdy kupujący nabywa co najmniej sześć lokali mieszkalnych stanowiących odrębną nieruchomość w jednym lub kilku budynkach wybudowanych na jednej nieruchomości gruntowej, opodatkowanych podatkiem od towarów i usług, lub udziały w tych lokalach albo nabył już co najmniej pięć takich lokali lub udziałów w nich, stawka podatku od zawartej z tym samym kupującym umowy sprzedaży szóstego i każdego następnego takiego lokalu w tym budynku lub budynkach lub udziału w takim lokalu, wynosi 6%.

2. Jeżeli nabycie lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość następuje na współwłasność przez kilku kupujących, przepis ust. 1 stosuje się także wtedy, gdy chociażby jeden z kupujących jest zobowiązany do uiszczenia podatku w takiej stawce. Przepisy art. 7 ust. 3 pkt 1 stosuje się odpowiednio.”;

4) w art. 9 w pkt 16 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 17 w brzmieniu:

„17) sprzedaż, której przedmiotem jest prawo własności lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, prawo własności budynku mieszkalnego jednorodzinnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu dotyczące lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, jeżeli kupującym jest osoba fizyczna lub osoby fizyczne, którym w dniu sprzedaży i przed tym dniem nie przysługiwało żadne z tych praw ani udział w tych prawach, chyba że udział ten nie przekracza lub nie przekraczał 50% i został nabyty w drodze dziedziczenia.”

Art. 5. W ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2022 r. poz. 2329 oraz z 2023 r. poz. 967) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 17b ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Nieruchomość będąca przedmiotem użytkowania wieczystego może być sprzedana jej użytkownikowi wieczystemu po cenie ustalonej w sposób określony w przepisach o gospodarce nieruchomościami, z tym że w przypadku sprzedaży nieruchomości wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej stosuje się ponadto przepisy art. 69a oraz art. 70 ust. 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113 i 1463).”;

2) w art. 24 w ust. 5aa w pkt 2 skreśla się wyrazy „(Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 oraz z 2022 r. poz. 1846)”.

Art. 6. W ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 438) w art. 35 w ust. 1¹ zdanie drugie otrzymuje brzmienie:

„Przepisy art. 69 i art. 69a ustawy o gospodarce nieruchomościami stosuje się odpowiednio.”.

Art. 7. W ustawie z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. z 2019 r. poz. 1314) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 4:

a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. W decyzji, o której mowa w art. 3 ust. 1, właściwy organ ustala opłatę z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, którą stanowi różnica wartości nieruchomości gruntowej i wartości prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości, określonych według stanu na dzień wydania decyzji. Do określania wartości nieruchomości gruntowej i wartości prawa użytkowania wieczystego stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113 i 1463).”;

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

„2a. Opłatę, o której mowa w ust. 1, wnosi się w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja, o której mowa w art. 3 ust. 1, stała się ostateczna.”;

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

„4a. W odniesieniu do nieruchomości wykorzystywanej w dniu wydania decyzji, o której mowa w art. 3 ust. 1, do prowadzenia działalności gospodarczej w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 6 marca 2018 r. – Prawo przedsiębiorców (Dz. U. z 2023 r. poz. 221, 641, 803 i 1414) rozłożenie opłaty na raty wymaga zastosowania stopy referencyjnej ustalonej zgodnie z komunikatem Komisji w sprawie zmiany metody ustalania stóp referencyjnych i dyskontowych (Dz. Urz. UE C 14 z 19.01.2008, str. 6).”;

d) ust. 10 otrzymuje brzmienie:

„10. Na wniosek użytkownika wieczystego w odniesieniu do nieruchomości lub jej części wpisanych do rejestru zabytków opłatę, o której mowa w ust. 1, obniża się o 50%.”;

e) ust. 13 otrzymuje brzmienie:

„13. Jeżeli nie wcześniej niż w okresie ostatnich 2 lat przed dniem złożenia wniosku o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości niewykorzystywanej w dniu wydania decyzji, o której mowa w art. 3 ust. 1, do prowadzenia działalności gospodarczej w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 6 marca 2018 r. – Prawo przedsiębiorców była dokonana aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, do ustalenia opłaty, o której mowa w ust. 1, przyjmuje się wartość nieruchomości gruntowej określoną dla celów tej aktualizacji.”;

2) art. 5a otrzymuje brzmienie:

„Art. 5a. 1. Przepisy niniejszej ustawy stosuje się z uwzględnieniem przepisów o pomocy publicznej. Udzielenie pomocy publicznej wymaga spełnienia warunków udzielenia pomocy de minimis określonych we właściwych przepisach prawa Unii Europejskiej dotyczących pomocy de minimis. Za dzień udzielenia pomocy publicznej uznaje się dzień, w którym decyzja o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości stała się ostateczna.

2. Wartość pomocy publicznej odpowiada różnicy między wartością nieruchomości gruntowej podlegającej przekształceniu określoną w celu ustalenia opłaty a kwotą opłaty ustaloną w decyzji, o której mowa w art. 3 ust. 1. W przypadku udzielenia bonifikaty od opłaty kwota odpowiadająca udzielonej bonifikacie powiększa wartość udzielonej pomocy publicznej.

3. W przypadku gdy wartość pomocy publicznej przekracza limit pomocy de minimis, pomocy udziela się do tego limitu i stosuje się dopłatę do wartości nieruchomości gruntowej podlegającej przekształceniu określonej w celu ustalenia opłaty. Wysokość dopłaty jest ustalana przez właściwy organ w drodze decyzji.

4. Dopłata, o której mowa w ust. 3, może zostać uiszczona w:

- 1) pełnej wysokości nie później niż w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja, o której mowa w ust. 3, stała się ostateczna;
- 2) ratach płatnych przez okres nie dłuższy niż 20 lat, wnoszonych od roku następującego po roku, w którym decyzja, o której mowa w ust. 3, stała się ostateczna;
- 3) kwocie pozostałej do spłaty w przypadku, o którym mowa w pkt 2, na wniosek zobowiązanego do dopłaty, złożony w każdym czasie trwania okresu, na jaki dopłata została rozłożona na raty.

5. Do dopłaty wnoszonej w formie rat przepis art. 4 ust. 4a stosuje się odpowiednio.”;

3) po art. 7 dodaje się art. 7a w brzmieniu:

„Art. 7a. Żądanie, o którym mowa w art. 1 i art. 2, może zostać zgłoszone organowi, o którym mowa w art. 3, do dnia 31 grudnia 2025 r.”.

Art. 8. W ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 788) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 2:

- a) w pkt 5a w lit. b po wyrazach „społecznych inicjatyw mieszkaniowych” dodaje się wyrazy „i społecznych agencji najmu”,
- b) po pkt 7a dodaje się pkt 7b w brzmieniu:
„7b) społecznej agencji najmu – należy przez to rozumieć społeczną agencję najmu w rozumieniu art. 22a ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa;”;

2) art. 5 otrzymuje brzmienie:

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

- 1) budowy budynku na nieruchomości gruntowej stanowiącej własność albo będącej w użytkowaniu wieczystym inwestora albo beneficjenta wsparcia;
- 2) remontu lub przebudowy:
 - a) będącego własnością spółki gminnej albo społecznej inicjatywy mieszkaniowej, której jedynym albo większościowym właścicielem jest gmina, budynku albo jego części lub
 - b) dzierżawionego przez społeczną agencję najmu albo będącego jej własnością, lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku innego niż mieszkalny albo części takiego budynku– jeżeli ten remont lub ta przebudowa nie dotyczy lokalu mieszkalnego albo budynku mieszkalnego jednorodzinnego zajmowanego przez lokatora na podstawie obowiązującej umowy najmu.

2. Warunkiem udzielenia finansowego wsparcia, o którym mowa w:

- 1) ust. 1 pkt 1 i pkt 2 lit. a, jest zawarcie przez gminę albo związek międzygminny umowy z inwestorem innym niż gmina albo związek międzygminny;
- 2) ust. 1 pkt 2 lit. b, jest:
 - a) zawarcie przez gminę umowy z inwestorem, o której mowa w art. 22b ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa,
 - b) określenie przez gminę kryteriów, o których mowa w art. 22e ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

3. Umowa, o której mowa w ust. 2 pkt 1, określa w szczególności:

- 1) udział gminy albo związku międzygminnego w kosztach tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem;
- 2) prawo gminy albo związku międzygminnego do wskazywania najemców lokali mieszkalnych utworzonych z wykorzystaniem finansowego wsparcia;
- 3) szczegółowe kryteria wskazywania przez gminę albo związek międzygminny najemców lokali mieszkalnych, zapewniające pierwszeństwo w dostępie do lokali mieszkalnych utworzonych z udziałem gminy albo związku międzygminnego osobom będącym aktualnie najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

4. W przypadku gdy umowa, o której mowa w art. 22b ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, określa zasady, o których mowa w art. 22b ust. 1 pkt 5 tej ustawy, zasad tych nie stosuje się do lokali mieszkalnych utworzonych z wykorzystaniem finansowego wsparcia.

5. Finansowe wsparcie, o którym mowa w ust. 1, stanowi rekompensatę z tytułu świadczenia usług publicznych w rozumieniu przepisów prawa Unii Europejskiej, dotyczących pomocy publicznej z tytułu świadczenia usług w ogólnym interesie gospodarczym i udzielane jest wyłącznie w przypadku spełnienia kryterium zwolnienia z wymogu zgłoszenia określonego w art. 108 ust. 3 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej, o których mowa w decyzji Komisji z dnia 20 grudnia 2011 r. w sprawie stosowania art. 106 ust. 2 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy państwa w formie rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych, przyznawanej przedsiębiorstwom zobowiązanym do wykonywania usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym (Dz. Urz. UE L 7 z 11.01.2012, str. 3).

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

7. 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. 10;
- 3) koszty ubezpieczenia nieruchomości w trakcie realizacji przedsięwzięcia oraz w okresie, o którym mowa w ust. 10;
- 4) koszty dzierżawy lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych wynajmowanych osobom wskazanym przez gminę oraz ponoszone od dnia rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit. b, koszty dzierżawy budynków innych niż mieszkalne albo ich części;
- 5) 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;
- 6) 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;
- 7) koszty nabycia nieruchomości związanej z realizacją przedsięwzięcia, w tym nieruchomości wraz z budynkiem, w wyniku remontu lub przebudowy którego zostaną utworzone lokale mieszkalne.

8. Do kosztów nabycia nieruchomości, o której mowa w ust. 7 pkt 7, 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 ust. 2 pkt 1, na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113 i 1463).

9. 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 mieszkalnych;
- 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 ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

10. Okres, na jaki powierza się inwestorowi świadczenie usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym, wynosi:

- 1) 15 lat – w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1,
- 2) 5 lat – w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a,
- 3) liczbę pełnych lat pozostających do zakończenia umowy, o której mowa w art. 22b ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa – w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit. b – licząc od dnia przekazania przez gminę albo związek międzygminny Bankowi oświadczenia inwestora, o którym mowa w art. 18 ust. 1 pkt 2.

11. Finansowe wsparcie, o którym mowa w ust. 1, nie może przekraczać dopuszczalnej wysokości rekompensaty, o której mowa w ust. 5, ustalonej zgodnie z przepisami wykonawczymi wydanymi na podstawie art. 19.

12. Jeżeli przedsięwzięcie, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 i pkt 2 lit. a, zrealizowano z wykorzystaniem finansowego wsparcia oraz finansowania zwrotnego, dopuszczalną wysokość rekompensaty, o której mowa w ust. 5, ustala się dla łącznej kwoty tego wsparcia i tego finansowania, zgodnie z przepisami wykonawczymi wydanymi na podstawie art. 15b ust. 5 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

13. Bank, beneficjent wsparcia oraz inwestor przechowują przez 10 lat od dnia zakończenia okresu, o którym mowa w ust. 10, dokumenty potwierdzające zgodność przyznanej rekompensaty, o której mowa w ust. 5, z warunkami określonymi w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 19.”;

3) w art. 5a:

- a) w ust. 1 po wyrazach „w art. 5 ust. 1” dodaje się wyrazy „pkt 1 i pkt 2 lit. a”,
- b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Umowa, o której mowa w art. 5 ust. 2 pkt 1, w przypadku, o którym mowa w ust. 1, zawarta między gminą albo związkiem międzygminnym a społeczną inicjatywą mieszkaniową albo spółką gminną, określa w szczególności:

- 1) prawo gminy albo związku międzygminnego do najmu lokali utworzonych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z możliwością ich podnajmowania osobom fizycznym bez zgody społecznej inicjatywy mieszkaniowej albo spółki gminnej;
- 2) obowiązek ponoszenia przez osoby fizyczne, o których mowa w pkt 1, opłat z tytułu używania lokali, jakie ponoszą najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w gminie, na terenie której położony jest wynajmowany lokal mieszkalny.”;

4) w art. 5b:

- a) w ust. 1 po wyrazach „art. 5” dodaje się wyrazy „ust. 1 pkt 1 i pkt 2 lit. a”,
- b) w ust. 2 po wyrazach „w art. 5” dodaje się wyrazy „ust. 1 pkt 1 i pkt 2 lit. a”;

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

„2. Finansowego wsparcia w przypadku, o którym mowa w art. 5a ust. 1, udziela się również gminie, związkowi międzygminnemu albo powiatowi, jako beneficjentowi wsparcia, jeżeli tworzone z udziałem gminy, związku międzygminnego albo powiatu lokale mieszkalne będą służyć wykonywaniu zadań z zakresu pomocy społecznej, w formie mieszkań chronionych, a budynek położony jest lub ma powstać na nieruchomości stanowiącej własność albo będącej w użytkowaniu wieczystym strony umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 pkt 1. Przepisy art. 5a ust. 2 pkt 1 oraz ust. 3 stosuje się odpowiednio.”;

6) art. 6d otrzymuje brzmienie:

„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 2, dotyczy lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku wspólnoty mieszkaniowej, a beneficjent wsparcia lub inwestor 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 2023 r. poz. 1270, 1273, 1407 i 1429) nie stosuje się.”;

- 7) w art. 7a:
- a) w ust. 1:
- wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:
„Lokal mieszkalny utworzony z wykorzystaniem finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 5 ust. 1, inwestor inny niż gmina albo związek międzygminny wynajmuje osobie fizycznej, jeżeli:”;
 - pkt 1 otrzymuje brzmienie:
„1) osoba ta oraz osoby zgłoszone z nią do wspólnego zamieszkania, w dniu objęcia lokalu, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości;”;
 - w pkt 2:
 - – wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:
„średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego tej osoby fizycznej w roku poprzedzającym rok, w którym zawierana jest umowa najmu lokalu mieszkalnego, nie przekracza;”;
 - – część wspólna otrzymuje brzmienie:
„– iloczynu wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny, oraz współczynnika 1,4.”;
- b) ust. 8 otrzymuje brzmienie:
„8. Utworzenie przez inwestora będącego społeczną inicjatywą mieszkaniową lokalu mieszkalnego z wykorzystaniem finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 5 ust. 1, nie wyklucza zawarcia z osobą fizyczną, o której mowa w ust. 1, umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, o której mowa w art. 29a ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.”;
- 8) w art. 7c:
- a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:
„1. W przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1, czynsz za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego utworzonego z udziałem gminy albo związku międzygminnego nie może przekraczać, w skali roku, 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej zgodnie z art. 9 ust. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.”;
- b) w ust. 2 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:
„W przypadku gdy wysokość finansowego wsparcia udzielanego na pokrycie kosztów przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1–2 oraz pkt 4–6, w art. 5 ust. 1 pkt 1 oraz w art. 5a ust. 1 w przypadku, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1, w wyniku którego zostanie utworzony lokal mieszkalny, stanowi co najmniej:”;
- c) ust. 3 otrzymuje brzmienie:
„3. W przypadku gdy finansowego wsparcia udzielano na pokrycie kosztów przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 3 ust. 1 pkt 3, w art. 5 ust. 1 pkt 2 lub w art. 5a ust. 1 w przypadku, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2, stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej tego lokalu nie może przekroczyć w skali roku 5% 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.”;
- 9) w art. 8:
- a) w ust. 1 dodaje się zdanie drugie w brzmieniu:
„Beneficjent wsparcia może upoważnić inwestora do złożenia wniosku o finansowe wsparcie.”;
- b) po ust. 3 dodaje się ust. 3a i 3b w brzmieniu:
„3a. Na wniosek beneficjenta wsparcia, minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może udzielić Bankowi rekomendacji priorytetowego rozpatrzenia wniosku o finansowe wsparcie złożonego przez tego beneficjenta wsparcia. Objęty rekomendacją wniosek o finansowe wsparcie Bank rozpatruje poza kolejnością, o której mowa w ust. 3.

3b. Rekomendacji, o której mowa w ust. 3a, minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może udzielić, jeżeli realizacja przedsięwzięcia objętego wnioskiem o finansowe wsparcie jest uzasadniona:

- 1) wpływem tego przedsięwzięcia na realizację zasady zrównoważonego rozwoju lub
- 2) priorytetowym znaczeniem realizacji tego przedsięwzięcia dla zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności lub
- 3) powiązaniem tego przedsięwzięcia z realizacją innych przedsięwzięć lub realizacją infrastruktury społecznej.”;

10) w art. 8b:

- a) w ust. 2 pkt 2 i 3 otrzymują brzmienie:
 - „2) art. 5 ust. 1 pkt 1 – udziela się do wysokości 35%,
 - 3) art. 5 ust. 1 pkt 2 – udziela się do wysokości 15%,”;
- b) w ust. 5 pkt 2 i 3 otrzymują brzmienie:
 - „2) art. 5 ust. 1 pkt 1, osiągnie wysokość, o której mowa w ust. 2 pkt 2,
 - 3) art. 5 ust. 1 pkt 2, osiągnie wysokość, o której mowa w ust. 2 pkt 3,”;

11) w art. 13:

- a) w ust. 1:
 - w pkt 1 po wyrazach „w art. 5 ust. 2” dodaje się wyrazy „pkt 1”,
 - w pkt 3 lit. c otrzymuje brzmienie:
 - „c) art. 5 ust. 1 pkt 1 – w przypadku, o którym mowa w art. 5a ust. 1 oraz art. 6 ust. 3 pkt 1;”;
 - w pkt 4 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 5–7 w brzmieniu:
 - „5) 80% kosztów przedsięwzięcia – w przypadku, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b, pod warunkiem że do zakończenia umowy, o której mowa w art. 22b ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, pozostały co najmniej 4 pełne lata;
 - 6) 60% kosztów przedsięwzięcia – w przypadku, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b, pod warunkiem że do zakończenia umowy, o której mowa w art. 22b ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, pozostało mniej niż 4 lata;
 - 7) 40% kosztów przedsięwzięcia – w przypadku, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b, pod warunkiem że do zakończenia umowy, o której mowa w art. 22b ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, pozostało mniej niż 3 lata.”;
- b) w ust. 1a pkt 1 i 2 otrzymują brzmienie:
 - „1) 35% kosztów przedsięwzięcia – w przypadku, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1, z wyjątkiem przypadków, o których mowa w art. 5a ust. 1 i art. 6 ust. 3 pkt 1, przy czym udział gminy lub związku międzygminnego w części przekraczającej 25% kosztów przedsięwzięcia pokrywany jest do wysokości odpowiadającej wartości prawa własności albo prawa użytkowania wieczystego gruntu będącego we władaniu inwestora, na którym realizowane jest przedsięwzięcie;
 - 2) 50% kosztów przedsięwzięcia – w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5 i 6, jeżeli przedmiotem zakupu nie jest byłe mieszkanie zakładowe, budynek mieszkalny z byłymi mieszkaniami zakładowymi albo udział we współwłasności budynku mieszkalnego, w którym się znajdują byłe mieszkania zakładowe;”;

12) w art. 13c:

- a) w ust. 1 po wyrazach „w art. 5 ust. 1 pkt 1” dodaje się wyrazy „i pkt 2 lit. a”,
- b) w ust. 5 wyrazy „o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 lub art. 5a ust. 1, spełniającego warunek, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1” zastępuje się wyrazami „o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 lit. a lub art. 5a ust. 1, spełniającego warunek, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 lit. a”;

13) w art. 13d:

- a) wprowadzenie do wyciszenia otrzymuje brzmienie:

„W przypadku, o którym mowa w art. 13c, gdy z realizacją przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 lit. a, związane było zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 pkt 1:”;
- b) w pkt 2 wyrazy „przepis art. 5 ust. 10 stosuje się” zastępuje się wyrazami „przepis art. 5 ust. 12 stosuje się”;

- 14) w art. 16 w ust. 2:
- a) w pkt 1 wyrazy „art. 4” zastępuje się wyrazami „art. 4, art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b”;
 - b) w pkt 3 po wyrazach „w art. 5 ust. 1” dodaje się wyrazy „pkt 1 i pkt 2 lit. a”;
- 15) w art. 17:
- a) 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:

 - 1) zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 pkt 1 albo art. 5c ust. 3 – w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 lit. a albo art. 5c ust. 2;
 - 2) zawarcie przez inwestora umowy, o której mowa w art. 22c ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa – w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b, jeżeli dotyczą niebędącego własnością inwestora lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku innego niż mieszkalny albo części takiego budynku.”;
 - b) w ust. 4 w pkt 2 w lit. b wyrazy „w art. 5 ust. 1 pkt 2–4,” zastępuje się wyrazami „w art. 5 ust. 1 pkt 2,”;
 - c) dodaje się ust. 6 w brzmieniu:

„6. W przypadku gdy do zakończenia umowy, o której mowa w art. 22b ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, pozostało mniej niż 2 lata, finansowego wsparcia nie uruchamia się.”;
- 16) w art. 21:
- a) w ust. 1 w pkt 2 po wyrazach „w art. 5 ust. 2” dodaje się wyrazy „pkt 1”;
 - b) w ust. 5:
 - we wprowadzeniu do wyliczenia po wyrazach „w art. 5 ust. 2” dodaje się wyrazy „pkt 1”;
 - w pkt 2 po wyrazach „w art. 5 ust. 2” dodaje się wyrazy „pkt 1”;
 - c) dodaje się ust. 11 w brzmieniu:

„11. W przypadku finansowego wsparcia przedsięwzięć, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b, jeżeli okres umowy, o której mowa w art. 22b ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, zostanie skrócony, beneficjent wsparcia zwraca do Funduszu Dopłat kwotę finansowego wsparcia w części proporcjonalnej do każdego pełnego miesiąca skróconego okresu umowy, wraz z odsetkami w wysokości określonej jak dla zaległości podatkowych, w terminie 30 dni od dnia skrócenia tej umowy. Odsetki nalicza się od następnego dnia roboczego po dniu przekazania finansowego wsparcia na rachunek beneficjenta wsparcia.”;
- 17) w art. 22a:
- a) w ust. 1 wyrazy „o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1 oraz w art. 5 ust. 1 pkt 1” zastępuje się wyrazami „o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1, 2 i 4 oraz w art. 5 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 lit. a”;
 - b) po ust. 9 dodaje się ust. 9a w brzmieniu:

„9a. W przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 2 i 4 oraz w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a, realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia w ramach planu rozwojowego, stosuje się art. 18 ust. 1c.”;
- 18) w art. 22b w ust. 1:
- a) w pkt 1 wyrazy „w art. 3 ust. 1 pkt 1” zastępuje się wyrazami „w art. 3 ust. 1 pkt 1, 2 i 4”;
 - b) w pkt 2 po wyrazach „w art. 5 ust. 1 pkt 1” dodaje się wyrazy „i pkt 2 lit. a”;
- 19) w art. 22d ust. 3 otrzymuje brzmienie:
- „3. Do najmu lokalu mieszkalnego utworzonego w ramach przedsięwzięcia, o którym mowa:
- 1) w art. 5 ust. 1 pkt 1, lub
 - 2) w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a
- z wykorzystaniem finansowego wsparcia udzielonego w ramach planu rozwojowego, nie stosuje się przepisów art. 7a ust. 1 pkt 2 oraz art. 30 ust. 1 pkt 2 i 2a ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa; w takim przypadku w ofercie wynajmu lokalu mieszkalnego umieszcza się informację o zasadach wyboru najemców, o których mowa w ust. 1.”.

Art. 9. W ustawie z dnia 10 lipca 2015 r. o Agencji Mienia Wojskowego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2061) w art. 54 ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. Do nieruchomości będących w zasobie Agencji nie stosuje się przepisu art. 19 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113 i 1463) oraz przepisów tej ustawy dotyczących ograniczonego w czasie roszczenia o sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz jej użytkownika wieczystego.”.

Art. 10. W ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2023 r. poz. 1351) w art. 9 ust. 1b otrzymuje brzmienie:

„1b. W przypadku lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych wynajmowanych przez SAN okres, o którym mowa w ust. 1, liczy się od miesiąca, w którym została zawarta:

- 1) pierwsza umowa dzierżawy pomiędzy właścicielem lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego a SAN – w przypadku, o którym mowa w art. 22a ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa;
- 2) pierwsza umowa najmu lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego, którego właścicielem jest SAN – w przypadku, o którym mowa w art. 22a ust. 1a ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.”.

Art. 11. W przypadku umowy najmu zawieranej w związku z umową partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, o której mowa w art. 29a ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, zawartą przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, przepisu art. 24fa ust. 1 pkt 1 ustawy zmienianej w art. 1 nie stosuje się.

Art. 12. 1. W sprawach o sprzedaż nieruchomości gruntowej niewykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej na rzecz jej użytkownika wieczystego prowadzonych na podstawie przepisów ustaw zmienianych w art. 3 i art. 5, w których przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy sporządzono odpowiednio protokół z rokowań albo ogłoszono wykaz nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa przeznaczonych do sprzedaży, stosuje się przepisy dotychczasowe.

2. Postępowania dotyczące aktualizacji stawki procentowej lub aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wszczęte i niezakończone przed dniem wystąpienia z żądaniem, o którym mowa w art. 198g ustawy zmienianej w art. 3, toczą się nadal na podstawie przepisów dotychczasowych.

Art. 13. 1. Przepisy ustawy zmienianej w art. 4, w brzmieniu dotychczasowym, stosuje się do opodatkowania czynności cywilnoprawnych dokonanych przed dniem wejścia w życie art. 4 niniejszej ustawy.

2. Przepisów art. 2 pkt 4 lit. a, art. 5 ust. 3 oraz art. 7a ustawy zmienianej w art. 4, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, nie stosuje się do umów sprzedaży zawieranych w związku z wykonaniem umów zobowiązujących do dokonania tej sprzedaży, zawartych przed dniem wejścia w życie art. 4 niniejszej ustawy.

Art. 14. Do spraw wszczętych na podstawie ustawy zmienianej w art. 7 i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 7, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Art. 15. Do wniosków o finansowe wsparcie złożonych i nierozpatrzonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 8, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Art. 16. Dotychczasowe przepisy wykonawcze wydane na podstawie art. 197 pkt 8 ustawy zmienianej w art. 3 zachowują moc do dnia wejścia w życie przepisów wykonawczych wydanych na podstawie art. 197 pkt 8 ustawy zmienianej w art. 3, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, jednak nie dłużej niż przez 24 miesiące od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

Art. 17. Ustawa wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem art. 8 pkt 9 lit. b, który wchodzi w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia oraz z wyjątkiem art. 4 pkt 1–3 i art. 8 pkt 1–6, pkt 7 lit. a tiret pierwsze i drugie, pkt 8 i 9 lit. a oraz pkt 10–19, które wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2024 r.

Prezydent Rzeczypospolitej Polskiej: *A. Duda*