

U S T A W A

z dnia

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

Art. 1. W ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2017 r. poz. 79) wprowadza się następujące zmiany:

1) art. 1 otrzymuje brzmienie:

„Art. 1. Ustawa określa zasady gromadzenia oszczędności, finansowania przez Bank Gospodarstwa Krajowego niektórych przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych mających na celu budowę lokali mieszkalnych oraz zasady działania towarzystw budownictwa społecznego.”;

2) w art. 15a:

a) w ust. 2 część wspólna otrzymuje brzmienie:

„– na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane mające na celu budowę lokali mieszkalnych na wynajem lub budowę lokali mieszkalnych, do których ustanowione zostanie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.”,

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

„2a. Jeżeli finansowanie zwrotne jest udzielane na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane mające na celu budowę lokali mieszkalnych, których docelową grupę najemców będą stanowić również osoby starsze w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2015 r. o osobach starszych (Dz. U. poz. 1705), finansowanie zwrotne jest udzielane także na budowę dodatkowych powierzchni użytkowych przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb tych osób.

2b. Koszty związane z utrzymaniem dodatkowych powierzchni użytkowych ponoszą najemcy w częściach równych, z zastrzeżeniem art. 28 ust. 2 pkt 2.”,

¹⁾ Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawę z dnia 10 września 2015 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw.

c) w ust. 3:

– pkt 2 i 3 otrzymują brzmienie:

„2) planowaną liczbę lokali mieszkalnych, które zostaną utworzone w wyniku realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, których najemcami lub osobami, którym przysługiwać będzie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, będą osoby wskazane przez gminę, w tym osoby będące aktualnie najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;

3) planowaną liczbę lokali mieszkalnych, które zostaną utworzone w wyniku realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, których pierwszymi najemcami lub osobami, którym przysługiwać będzie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, będą osoby wychowujące przynajmniej jedno własne lub przysposobione dziecko, o którym mowa w art. 7 ust. 1a ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (Dz. U. z 2015 r. poz. 1865, z 2016 r. poz. 1250 oraz z 2017 r. poz. 60);”;

– dodaje się pkt 4 w brzmieniu:

„4) planowaną liczbę lokali mieszkalnych, które zostaną utworzone w wyniku realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, których pierwszymi najemcami lub osobami, którym przysługiwać będzie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, będą osoby starsze w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2015 r. o osobach starszych.”;

3) w art. 15b w ust. 4 uchyla się pkt 2;

4) w art. 15e:

a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Lokale mieszkalne oraz inne części przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, w szczególności garaże i miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym, wybudowane przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębnione na własność ani zbywane jako udziały we współwłasności nieruchomości, na której zrealizowano przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane.”;

b) dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego ustanowionego dla lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego spółdzielnia mieszkaniowa może ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3. Przepisów art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 oraz z 2015 r. poz. 201) nie stosuje się.”;

5) art. 15f otrzymuje brzmienie:

„Art. 15f. 1. Do lokali mieszkalnych na wynajem wybudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe i spółki gminne przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego przepisy art. 28–33 stosuje się odpowiednio.

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego dla lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego realizowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego może być ustanowione wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3.”;

6) w art. 28 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych towarzystwa są ustalane przez zgromadzenie wspólników, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez towarzystwo pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań towarzystwa związanych z budową.”;

7) w art. 29:

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

„2a. Organizacja pożytku publicznego realizująca cele, o których mowa w art. 30a ust. 2, może zawierać z towarzystwem umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych, których będzie najemcą.”;

b) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Pracodawca, a także osoba prawna, które zawarły z towarzystwem umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, z wyłączeniem umów, o których mowa w ust. 2, mogą bez zgody towarzystwa dokonywać

przeniesienia praw i obowiązków wynikających z tej umowy na rzecz wskazanego przez siebie najemcy.”,

c) dodaje się ust. 5 w brzmieniu:

„5. Osoba fizyczna, która zawarła z towarzystwem umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, może bez zgody towarzystwa dokonywać przeniesienia praw i obowiązków wynikających z tej umowy na rzecz wskazanego przez siebie najemcy, pod warunkiem że najemca jest małżonkiem, krewnym albo powinowatym tej osoby.”;

8) w art. 29a:

a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Kwota partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego uzyskana od osób, o których mowa w ust. 1, w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, nie może przekroczyć 30% kosztów budowy tego lokalu.”,

b) w ust. 3 zdanie drugie otrzymuje brzmienie:

„Kwotę zwracanej partycypacji, ustaloną według stanu na dzień opróżnienia lokalu, oblicza się według wzoru:

$$P_z = P_w * \frac{C_z * (100\% - 0,75\% * n/4)}{C_w}$$

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

P_z – kwota zwracanej partycypacji,

P_w – kwota wpłaconej partycypacji,

C_z – średnia arytmetyczna czterech kolejnych wartości wskaźnika ceny 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ogłoszonych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 3b ust. 4 ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1779) dla kwartałów poprzedzających kwartał, w którym nastąpiło opróżnienie lokalu,

C_w – średnia arytmetyczna wartości wskaźnika ceny 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ogłoszonych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego dla kwartału, w którym nastąpiło

zawarcie umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego oraz dla trzech poprzedzających ten kwartał okresów kwartalnych,

n – liczba pełnych kwartałów przypadających w okresie od dnia zawarcia umowy najmu lokalu do dnia, w którym nastąpiło opróżnienie lokalu.”;

9) w art. 30:

a) w ust. 1:

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

„2a) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, w przypadku gdy z budową lokalu było związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 29a ust. 1, przewidującej udział partycypanta w kosztach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego nie niższy niż 10%, nie przekracza:

a) 110% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,

b) 165% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,

c) 205% w trzyosobowym gospodarstwie domowym,

d) 240% w czteroosobowym gospodarstwie domowym,

e) 240% w gospodarstwie większym niż czteroosobowe, powiększone o dodatkowe 40% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym

– iloczynu wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny, oraz współczynnika 1,2,”

– w pkt 3 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, w przypadku innym niż wskazany w pkt 2a, albo przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt

złożonych do dnia 30 września 2009 r. w przypadkach innych niż wskazane w pkt 2, nie przekracza:”,

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

„1b. W przypadku wystąpienia ważnych przyczyn uzasadniających zmianę lokalu mieszkalnego, w szczególności takich jak powiększenie lub zmniejszenie się gospodarstwa domowego lub obniżenie się stanu technicznego lokalu utrudniającego użytkowanie lokalu:

- 1) do dotychczasowych najemców lokali mieszkalnych, z którymi po rozwiązaniu umowy najmu zostanie zawarta nowa umowa najmu lokalu mieszkalnego, przy ustalaniu dopuszczalnej wysokości średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana kolejna umowa najmu,
- 2) do nowych umów najmu w zakresie zasad najmu innych niż wskazane w pkt 1 – stosuje się przepisy obowiązujące w dniu zawarcia umowy najmu pierwszego lokalu.”,

c) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Najemca jest obowiązany składać towarzystwu raz na 2 lata, w terminie do dnia 31 maja danego roku, deklarację o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim oraz informować towarzystwo niezwłocznie o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem ust. 5b.”,

d) w ust. 5:

– pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) gdy najemca wykaże w deklaracji dochody przekraczające wysokość określoną odpowiednio w ust. 1 pkt 2, 2a lub 3 o więcej niż 10%, towarzystwo wypowiada umowę najmu w części dotyczącej czynszu, ustalając nową stawkę w wysokości o 1% wyższej od czynszu dotychczasowego za każdy 1% dochodu gospodarstwa domowego ponad wysokość określoną odpowiednio w ust. 1 pkt 2, 2a lub 3, nie większą jednak od wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu umowy najmu okazjonalnego lokalu;”,

– po pkt 3 dodaje się pkt 3a w brzmieniu:

„3a) gdy najemca wykaże w deklaracji dochody przekraczające wysokość określoną odpowiednio w ust. 1 pkt 2, 2a lub 3 o nie więcej niż 10%, towarzystwo może wypowiedzieć umowę najmu w części dotyczącej czynszu, ustalając nową stawkę w wysokości o 1% wyższej od czynszu dotychczasowego za każdy 1% dochodu gospodarstwa domowego ponad wysokość określoną odpowiednio w ust. 1 pkt 2, 2a lub 3, jeżeli kwota, o którą planuje się podwyższyć dotychczasowy czynsz jest wyższa od kosztów związanych z wypowiedzeniem umowy najmu;”;

e) ust. 5b i 5c otrzymują brzmienie:

„5b. W przypadku, o którym mowa w ust. 5 pkt 3 i 3a, towarzystwo, na wniosek najemcy, skraca wskazany w ust. 3 okres złożenia kolejnej deklaracji. Jeżeli złożona przez najemcę deklaracja o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe, która obejmuje okres ostatnich 12 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku, potwierdza, że wykazany dochód:

- 1) nie przekracza wysokości określonej odpowiednio w ust. 1 pkt 2, 2a lub 3,
- 2) nadal przekracza wysokość określoną odpowiednio w ust. 1 pkt 2, 2a lub 3, ale jest mniejszy od dochodu będącego podstawą poprzedniego wypowiedzenia umowy najmu w części dotyczącej czynszu

– towarzystwo wypowiada umowę najmu w części dotyczącej czynszu, ustalając stawkę czynszu na niższym poziomie.

5c. W przypadku gdy najemca wykaże w trzech kolejnych deklaracjach dochody przekraczające wysokość określoną odpowiednio w ust. 1 pkt 2, 2a lub 3, w tym w trzeciej deklaracji dochody przekraczające o 50% wysokość określoną odpowiednio w ust. 1 pkt 2, 2a lub 3, towarzystwo wypowiada umowę najmu.”;

10) po art. 32 dodaje się art. 32¹ w brzmieniu:

„Art. 32¹. W przypadku lokali mieszkalnych w zasobach towarzystwa wybudowanych bez udziału kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. lub finansowania zwrotnego towarzystwo może zdecydować, że do najmu tych lokali będą stosowane odpowiednio przepisy art. 30 ust. 3–5, 5b, 5c i 7, jeżeli lokale te służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej i zostały wybudowane z udziałem gminy.”.

Art. 2. W ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 oraz z 2015 r. poz. 201):

1) po art. 9 dodaje się art. 9¹ w brzmieniu:

„Art. 9¹. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego dla lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego realizowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2017 r. poz. 79), może być ustanowione wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 tej ustawy.”;

2) w art. 11 po ust. 2⁴ dodaje się ust. 2⁵ w brzmieniu:

„2⁵. Przepisów ust. 2 nie stosuje się do lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Dla takich lokali, w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia mieszkaniowa może ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.”;

3) po art. 12² dodaje się art. 12³ w brzmieniu:

„Art. 12³. Lokale mieszkalne oraz inne części przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, w szczególności garaże i miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym, wybudowane przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębniane na własność ani zbywane jako udziały we współwłasności nieruchomości, na której zrealizowano przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane.”.

Art. 3. W ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610) art. 9a otrzymuje brzmienie:

„Art. 9a. 1. Do mieszkań w zasobach towarzystw budownictwa społecznego oraz spółek, o których mowa w art. 15a ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 26 października 1995 r.

o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2017 r. poz. 79), wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. lub przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o których mowa w przepisach tej ustawy, w zakresie czynszu stosuje się przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

2. Do mieszkań w zasobach towarzystw budownictwa społecznego wybudowanych bez udziału środków, o których mowa w ust. 1, do ustalania wysokości czynszu stosuje się art. 28 ust. 1 ustawy, o której mowa w ust. 1.”.

Art. 4. W ustawie z dnia 10 września 2015 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1582) w art. 6 dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. W przypadku umów najmu lokalu mieszkalnego zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy najemca jest obowiązany składać deklarację, o której mowa w art. 30 ust. 3 ustawy zmienianej w art. 1, w terminie do dnia 31 maja danego roku.”.

Art. 5. Do przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych, których dotyczą wnioski o udzielenie finansowania zwrotnego złożone przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Art. 6. Do umów, o których mowa w art. 15a ust. 3 ustawy zmienianej w art. 1, zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe, chyba że strony umowy postanowią, że stosuje się przepisy nowe.

Art. 7. 1. Do umów najmu zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Do umów najmu, o których mowa w ust. 1, stosuje się przepis art. 30 ust. 1b ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Art. 8. Do umów w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, o których mowa w art. 29 ust. 1 i 2 oraz art. 29a ust. 1 ustawy zmienianej w art. 1, zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe.

Art. 9. Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

UZASADNIENIE

Przedłożony projekt ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw ma na celu wyeliminowanie barier w ubieganiu się o finansowanie zwrotne w ramach rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego w zakresie społecznego budownictwa czynszowego, o którym mowa w rozdziale 2a ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2017 r. poz. 79), zwanej dalej „ustawą”.

Konieczność wprowadzenia zmian do ustawy wynika z założeń projektu Narodowego Programu Mieszkaniowego oraz wniosków płynących z realizacji pierwszej edycji programu popierania budownictwa mieszkaniowego w zakresie społecznego budownictwa czynszowego, uruchomionej w dniu 1 listopada 2015 r. na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 września 2015 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1582). Projekt nowelizacji przepisów jest odpowiedzią na sygnalizowane przez inwestorów bariery udziału w programie (finansowanie wyłącznie lokali na wynajem, bez możliwości finansowania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, bezwzględny warunek przeznaczenia minimum 50% lokali dla osób wychowujących co najmniej jedno własne lub przysposobione dziecko, czy też bariery w montażu finansowym przedsięwzięć), jak również problemy wynikające z dalszej eksploatacji lokali mieszkalnych wybudowanych w ramach programu (w tym znacznie obniżone w wyniku ostatniej nowelizacji limity dochodowe najemców w zasobach na wynajem, zaostrzone zasady podnoszenia czynszu osobom o dochodach przekraczających nawet nieznacznie limity określone ustawą, mechanizm waloryzacji wpłaconej partycypacji w kosztach budowy lokali).

Modyfikacje **art. 1**, **art. 15a ust. 2** i **art. 15a ust. 3 pkt 2** ustawy stanowią konsekwencję rozszerzenia, zgodnie z proponowanym brzmieniem **art. 15f ust. 2**, zakresu przedmiotowego udzielania finansowania zwrotnego o budowę przez spółdzielnie mieszkaniowe lokali mieszkalnych, do których ustanowione zostanie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego (obecnie finansowym wsparciem objęta jest wyłącznie budowa przez kredytobiorców lokali mieszkalnych na wynajem), co postulowali inwestorzy społecznego budownictwa czynszowego. Jako

argument za dopuszczeniem do programu mieszkań spółdzielczych lokatorskich spółdzielnie mieszkaniowe wskazywały różnice w tym zakresie między nowym programem społecznego budownictwa czynszowego a programem realizowanym ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, który przewidywał wsparcie na tworzenie takich lokali. W przypadku programu byłego KFM-u finansowanie mieszkań spółdzielczych lokatorskich stanowiło, co do zasady, podstawową formę wykorzystania poprzedniego instrumentu wsparcia przez spółdzielnie mieszkaniowe. Możliwość budowania przez spółdzielnie mieszkaniowe w ramach nowego programu wyłącznie mieszkań użytkowanych na zasadach najmu, a nie na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, była w związku z tym odbierana przez część środowiska jako rozwiązanie pozbawiające je istotnej przewagi w konkurencji o środki finansowe oraz jako forma, która nie oddaje specyfiki celów spółdzielczości mieszkaniowej.

Pomimo wprowadzenia przedmiotowej zmiany, w odniesieniu do całego zasobu powstałego z udziałem finansowania zwrotnego stosowane będą takie same zasady dotyczące kwalifikacji gospodarstw domowych do zamieszkania oraz użytkowania lokali mieszkalnych (**art. 15f**).

Dodanie **ust. 2a** w **art. 15a** ustawy ma na celu umożliwienie finansowania budowy dodatkowych powierzchni użytkowych, które będą służyły zaspokajaniu potrzeb osób starszych (np. pomieszczeń rekreacyjnych, ambulatoryjnych), jak również będą mogły być wykorzystywane przez pozostałych najemców lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach danego towarzystwa budownictwa społecznego. Koszty związane z ich utrzymaniem, zgodnie z nowo projektowanym **art. 15a ust. 2b**, będą ponosić najemcy w częściach równych. Warunkiem otrzymania finansowania na ten cel będzie wskazanie w treści umowy zawartej z gminą właściwą miejscowo dla planowanego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego przez podmiot realizujący taką inwestycję liczby lokali mieszkalnych, których pierwszymi najemcami lub osobami, którym przysługiwać będzie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, będą osoby starsze. Warunek ten został zawarty w treści dodanego w **art. 15a ust. 3 pkt 4**.

Istotą modyfikacji **art. 15a ust. 3 pkt 3** ustawy, poza dostosowaniem przepisu do zmiany wprowadzonej w art. 15f ust. 2, jest zamiana obowiązku zawarcia w treści umowy pomiędzy kredytobiorcą a gminą zobowiązania, odpowiednio kredytobiorcy lub

gminy, wskazującego minimalną liczbę lokali mieszkalnych utworzonych w wyniku realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego objętego finansowym wsparciem w ramach programu, których najemcami będą osoby wychowujące przynajmniej jedno własne lub przysposobione dziecko, na obowiązek zawarcia w treści wskazanej umowy postanowienia określającego jedynie planowaną liczbę takich lokali (w momencie pierwszego zasiedlenia). Ponadto ustawodawca zrezygnował z ograniczenia, zgodnie z którym udział wspomnianych najemców powinien zostać określony na poziomie nie mniejszym niż 50% wszystkich lokali utworzonych w wyniku realizacji przedsięwzięcia. Zmiana ta została podyktowana faktem, że w ocenie dużej części potencjalnych kredytobiorców obecny warunek był trudny do spełnienia w chwili zasiedlania nowych zasobów, jak również mógłby wywoływać problemy z dalszym zasiedlaniem zasobu w sytuacji zaistnienia w przyszłości zdarzeń losowych, które mogłyby mieć wpływ na ocenę spełnienia warunku. Preferencje dla osób wychowujących dzieci zostaną jednak zachowane wskutek wzmocnienia wagi kryterium punktowego zatytułowanego: „Adresowanie nowych mieszkań do osób wychowujących dzieci”, w ramach planowanej nowelizacji rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 20 października 2015 r. w sprawie warunków i trybu finansowania zwrotnego w ramach realizacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego oraz minimalnych wymagań dotyczących lokali powstałych przy udziale tego finansowania (Dz. U. poz. 1720).

W konsekwencji wprowadzonej zmiany uchylono **pkt 2 w art. 15b ust. 4** ustawy, rezygnując z sankcji w postaci zwrotu przez kredytobiorcę całości lub części udzielonego finansowania zwrotnego w sytuacji niespełnienia omawianego wyżej warunku. Z uwagi na rezygnację ze zobowiązania do wydzielenia określonej liczby tworzonych lokali mieszkalnych dla najemców wychowujących przynajmniej jedno własne lub przysposobione dziecko przepis ten stał się bezprzedmiotowy.

Modyfikacja **art. 15e** ustawy, polegająca na dodaniu ust. 4, stanowi kolejną konsekwencję rozszerzenia zakresu przedmiotowego udzielania finansowania zwrotnego. Uregulowano w tym przepisie sposób postępowania w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego ustanowionego dla lokalu wybudowanego w ramach programu. Z uwagi na istniejący w stosunku do zasobu utworzonego z udziałem finansowania zwrotnego zakaz wyodrębniania mieszkań na własność konieczne było wyłączenie obowiązujących na

gruncie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222, z późn. zm.) procedur dotyczących postępowania w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu (tj. obowiązku ogłoszenia przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu). Zgodnie z proponowaną zmianą, w takim przypadku spółdzielnia mieszkaniowa ustanawia ponownie w odniesieniu do tego lokalu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Może to jednak uczynić wyłącznie na rzecz osoby spełniającej warunki określone w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy, m.in. w zakresie poziomu uzyskiwanych dochodów.

Ponadto doprecyzowano przepis **ust. 2 art. 15e** ustawy w taki sposób, aby z jego treści jednoznacznie wynikał zakaz wyodrębniania na własność nie tylko lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, ale również innych części przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych, w szczególności garaży i miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym. Zakazem zbywania objęto również udziały we współwłasności nieruchomości, na której zrealizowano przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane.

Konsekwencją tego zastrzeżenia jest zawarta w **art. 2** projektu propozycja zmiany ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która wyłącza możliwość przeniesienia przez spółdzielnię na inną osobę własności lokalu mieszkalnego powstałego z wykorzystaniem finansowania zwrotnego (proponowany art. 12³).

Przepis **art. 28 ust. 1** ustawy zmieniono w taki sposób, aby z jego brzmienia wynikało, że suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez towarzystwo pozwala na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań towarzystwa związanych z budową. Nowe brzmienie art. 28 ust. 1 ustawy daje możliwość uwzględnienia w stawce czynszu współfinansowania lokali mieszkalnych w zasobach towarzystw nie tylko ze środków kredytowych, ale również emisji obligacji (zgodnie z instrumentem wsparcia określonym w art. 15a ust. 1 ustawy – wprowadzonym w ramach nowelizacji ustawy z 2015 r.), czy też innych źródeł (pożyczek, dopłat współników itp.).

W **art. 29** ustawy dodano **ust. 2a**, umożliwiając tym samym organizacji pożytku publicznego realizującej cele, o których mowa w art. 30a ust. 2 ustawy, zawieranie z tbs umowy partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych, których będzie najemcą.

W **art. 29 ust. 4** ustawy proponuje się ograniczenie możliwości dokonywania cesji partycypacji bez zgody towarzystwa wyłącznie do pracodawców i osób prawnych. Rozwiązanie to ma uniemożliwić istnienie procederu handlu partycypacjami przez osoby fizyczne (będący niejednokrotnie polem nadużyć). Jednocześnie dodaje się **ust. 5**, zgodnie z którym zgoda towarzystwa na dokonanie cesji nie będzie konieczna, gdy czynność ta będzie odbywała się pomiędzy osobami fizycznymi będącymi małżonkami lub takimi, które łączy stosunek pokrewieństwa albo powinowactwa.

Zmiana **art. 29a ust. 2** ustawy, polegająca na podwyższeniu maksymalnego poziomu kwoty partycypacji najemcy w kosztach budowy lokalu mieszkalnego do wysokości 30% kosztów budowy tego lokalu, ma na celu ułatwienie kredytobiorcom montażu finansowego przedsięwzięć, a w konsekwencji obniżenie czynszu obciążającego najemców. Mimo przyjęcia takiego rozwiązania, w ramach programu nadal dodatkowo premiowane będą przedsięwzięcia, w przypadku których partycypacja nie występuje bądź została ustalona na niższym poziomie. Zmiana dopuszczalnego poziomu finansowania zwrotnego udzielanego kredytobiorcy ma ponadto uzasadnienie w realnych możliwościach kredytobiorców w zakresie montażu finansowego przedsięwzięć oraz późniejszej spłaty zaciągniętego zobowiązania (na gruncie obowiązujących przepisów istnieje ryzyko nadmiernego podnoszenia czynszów obciążających lokatorów, ponieważ przez obowiązek uwzględniania w stawce czynszu części spłaty uzyskanego przez kredytobiorcę finansowania zwrotnego wysokość czynszu jest powiązana z wysokością otrzymanego na gruncie ustawy wsparcia).

Zmiana w **art. 29a ust. 3** ustawy polega na modyfikacji wzoru waloryzacji partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego. W obowiązującym brzmieniu ustawy formuła waloryzacyjna oparta została na średniej arytmetycznej wartości wskaźnika ceny 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego dla kwartału, w którym nastąpiło opróżnienie lokalu, oraz dla trzech poprzedzających ten kwartał okresów kwartalnych. Przyjęte założenie może jednak utrudniać rozliczenie opłaty z dotychczasowym najemcą, bądź z uwagi na konieczność wstrzymania wyliczenia wysokości zwracanej kwoty partycypacji do czasu ogłoszenia przez Prezesa GUS wskaźnika dla kwartału, w którym nastąpiło opróżnienie lokalu, bądź z uwagi na konieczność korekty już dokonanego rozliczenia w momencie wspomnianego ogłoszenia. Aby wyeliminować ten problem, ustawodawca przyjął, że średnia arytmetyczna będzie wyliczana dla czterech kolejnych wartości wskaźnika

ogłoszonych dla kwartałów poprzedzających kwartał, w którym nastąpiło opróżnienie lokalu.

Określony w art. 29a ust. 3 wzór uległ ponadto zmianie w zakresie znaczenia symbolu „n”, wskazującego dotychczas na liczbę pełnych lat kalendarzowych przypadających w okresie od dnia zawarcia umowy najmu lokalu do dnia, w którym nastąpiło opróżnienie lokalu. Aktualnie obowiązujące rozwiązanie powoduje nierówność w traktowaniu partycypanatów znajdujących się w podobnych, ze względu na zbliżone daty zawarcia umowy najmu i daty opróżnienia lokalu, sytuacjach faktycznych¹⁾, skutkując zróżnicowaniem wysokości zwracanych partycypanatom opłat. Aby ograniczyć ryzyko wystąpienia tego problemu, wynikające z przyjęcia zbyt długiego okresu odniesienia, w nowym brzmieniu przepisu pod tym symbolem kryje się liczba pełnych kwartałów przypadających w okresie od dnia zawarcia umowy najmu lokalu do dnia, w którym nastąpiło opróżnienie lokalu. Mając na uwadze, że przyjęta stawka amortyzacyjna (0,75%) jest stawką roczną, w związku z modyfikacją współczynnika „n”, konieczne jest odpowiednie zmodyfikowanie przyjętego wzoru waloryzacji partycytacji, tak aby odnieść liczbę pełnych kwartałów do stawki rocznej.

Zgodnie z uwagami zgłaszanymi przez kredytobiorców, uzasadnieniem dla zmiany w **art. 30 ust. 1 pkt 2a** ustawy, polegającej na podwyższeniu progów dochodowych uprawniających do najmu lokalu mieszkalnego powstałego z udziałem finansowania zwrotnego, ale tylko w przypadku gdy z budową lokalu było związane zawarcie umowy partycytacji przewidującej udział partycypananta w kosztach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego na poziomie nie niższym niż 10%, jest fakt, że dokonane na gruncie ustawy z dnia 10 września 2015 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw obniżenie poziomu limitów dochodowych mogłoby w niektórych sytuacjach powodować trudności w egzekwowaniu od najemcy należności wynikających z użytkowania mieszkania w przypadku utraty zatrudnienia przez jednego z członków gospodarstwa domowego. Z danych przekazanych przez środowisko tbs-ów wynika, że zmiana polegająca na podwyższeniu progów dochodowych o wartości przyjęte w projekcie nowelizacji gwarantuje stabilne gospodarowanie zasobem we wspomnianych sytuacjach

¹⁾ Przykładowo, w przypadku partycypananta użytkującego mieszkanie w okresie od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. współczynnik ten wynosił „1”, a w przypadku partycypananta użytkującego lokal w okresie od 2 stycznia 2015 r. do 30 grudnia 2015 r. – „0”.

kryzysowych. Należy przy tym podkreślić, że nowe limity dochodowe nadal będą niższe od tych, które obowiązują w przypadku zasobu powstałego z udziałem środków b. KFM-u. Mając jednak na uwadze przesłanki, które towarzyszyły obniżeniu progów dochodowych w ramach nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 10 września 2015 r., które nadal pozostają aktualne, podwyższone progi dochodowe będą dotyczyły najemców lokali mieszkalnych, które powstały przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, a najemca, będący jednocześnie stroną umowy partycypacji (art. 29a ustawy), wniósł partycypację w wysokości nie niższej niż 10% kosztów przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego.

Konsekwencją dodania powyższego przepisu jest modyfikacja **art. 30 ust. 1 pkt 3** ustawy, gdzie zostały zachowane dotychczasowe limity dochodowe gospodarstwa domowego, uprawniające do ubiegania się o najem lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, bez udziału partycypacji lub jeżeli udział partycypacji był niższy niż 10%, oraz przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. bez udziału partycypacji.

Dodanie w **art. 30** ustawy po ust. 1a nowego **ust. 1b** rozwiązuje natomiast problem gospodarstw domowych chcących zamienić lokal mieszkalny w ramach zasobu towarzystwa budownictwa społecznego, przy czym zamiana taka możliwa będzie w przypadku wystąpienia ważnych przyczyn, tj. powiększenie lub zmniejszenie się gospodarstwa domowego lub obniżenie się stanu technicznego lokalu utrudniającego jego dalsze użytkowanie. Do dotychczasowych najemców lokali mieszkalnych, z którymi po rozwiązaniu umowy najmu zostanie zawarta nowa umowa najmu lokalu mieszkalnego, przy ustalaniu dopuszczalnej wysokości średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana kolejna umowa najmu, będą miały zastosowanie przepisy obowiązujące w dniu zawarcia umowy najmu pierwszego zamienianego lokalu. Zasada ta będzie miała również zastosowanie w przypadku pozostałych zasad najmu.

W **art. 30 ust. 5** zmodyfikowano sankcje wynikające z negatywnej weryfikacji dochodów najemcy, rezygnując z obowiązku podwyższania stawki czynszu w przypadku niewielkiej nadwyżki uzyskiwanych przez gospodarstwo domowe dochodów. Zgodnie z dotychczasowym brzmieniem przepisów towarzystwo

budownictwa społecznego było zobowiązane do takiego podwyższenia nawet w sytuacji przekroczenia przez najemcę limitu dochodowego o 1 punkt procentowy, co mogło skutkować tym, że koszty operacyjne przeprowadzenia przedmiotowej zmiany przewyższały wartość podwyżki.

W sytuacji gdy dochody najemcy przekroczą dopuszczalną ustawową wysokość o więcej niż 10%, towarzystwo obligatoryjnie wypowiada umowę najmu w części dotyczącej czynszu, ustalając nową stawkę w wysokości o 1% wyższej od czynszu dotychczasowego za każdy 1% dochodu gospodarstwa domowego ponad ustawową wysokość, nie większą jednak od wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu umowy najmu okazjonalnego lokalu (**art. 30 ust. 5 pkt 3**).

Dodany **pkt 3a** w **art. 30 ust. 5** ustawy reguluje sytuację, gdy dochody najemcy przekroczą dopuszczalną ustawową wysokość o nie więcej niż 10%. Wówczas towarzystwo może podjąć decyzję (fakultatywną) odnośnie wypowiedzenia umowy najmu w części dotyczącej czynszu, ustalając nową stawkę w wysokości o 1% wyższej od czynszu dotychczasowego za każdy 1% dochodu ponad ustawową wysokość, jeżeli wysokość kwoty, o którą planuje się podwyższyć dotychczasowy czynsz, jest wyższa od kosztów związanych z wypowiedzeniem umowy najmu. Celem proponowanej zmiany (będącej wynikiem postulatów środowiska tbs-ów) jest zaadresowanie sytuacji, kiedy dochody najemcy jedynie w nieznacznym stopniu przewyższają limity dochodowe określone w ustawie, i nieekonomiczne dla spółki jest przeprowadzanie procedury ustalania wyższego czynszu (często środki uzyskane z tytułu podwyższenia czynszu są kwotami, które nie przewyższają kilku/kilkunastu złotych rocznie, a wymagają jednak zaangażowania zasobów pracowniczych tbs).

W **ust. 5b** w **art. 30** ustawy nałożono na towarzystwo obowiązek skrócenia okresu złożenia kolejnej deklaracji o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe na wniosek najemcy, w sytuacji obniżenia dochodów najemcy. Jeżeli złożona przez najemcę deklaracja o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe, która obejmuje okres ostatnich 12 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku, potwierdza, że wykazany dochód jest mniejszy, towarzystwo wypowiada umowę najmu w części dotyczącej czynszu, ustalając stawkę czynszu na niższym poziomie. Konsekwencją wprowadzenia ww. regulacji jest zmiana ustawy w **art. 30 ust. 3**.

Propozycja dodania **art. 32¹** w ustawie uwzględnia sytuację zaangażowania tbs w lokalną politykę mieszkaniową samorządu terytorialnego, niejednokrotnie ze względu na strukturę właścicielską spółki. Proponuje się, aby tbs w przypadku lokali wybudowanych bez udziału środków budżetowych miały możliwość stosowania odpowiednio przepisów art. 30 ust. 3–5, 5b, 5c i 7 ustawy.

Zmiany w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych (**art. 2**) są konsekwencją projektowanych zmian na gruncie przepisów ustawy w zakresie wprowadzenia możliwości finansowania budowy przez spółdzielnie mieszkaniowe lokali mieszkalnych, do których ustanowione zostanie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Prawo to będzie mogło zostać ustanowione wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 i 3 ustawy. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu nie będzie miał zastosowania przepis art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (dot. organizacji przetargu na odrębną własność). Spółdzielnia będzie mogła ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wyłącznie na rzecz osób, o których mowa w wyżej wymienionym art. 30 ust. 1 i 3 ustawy.

W stosunku do lokali mieszkalnych oraz innych części przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego (w szczególności garaży i miejsc postojowych) wybudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego będzie obowiązywał bezwzględny zakaz wyodrębniania na własność, a także zakaz zbywania jako udziałów we współwłasności nieruchomości, na której zrealizowano przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane.

Zgodnie z art. 33 ustawy w sprawach nieuregulowanych w rozdziale 4 ustawy stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610) oraz przepisy Kodeksu cywilnego o najmie. Jednocześnie, zgodnie z obecnie obowiązującym brzmieniem art. 9a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, czynsz najmu w zasobach towarzystwa budownictwa społecznego regulują odrębne przepisy. Jest to art. 28 ustawy, którego ust.1 odnosi się do całego zasobu tbs, a ust. 2 jedynie do zasobów wybudowanych w ramach rządowych programów (z udziałem środków budżetowych). Konsekwencją występujących problemów interpretacyjnych w powyższym zakresie jest zawarta

w **art. 3** projektu propozycja zmiany art. 9a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, polegająca na doprecyzowaniu, w jakim zakresie w kontekście czynszu należy stosować przepisy ustawy do zasobów towarzystw budownictwa społecznego oraz spółek gminnych wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez BGK na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. lub przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, a także bez udziału tych środków.

Odnosząc się do propozycji zmiany zawartej w **art. 4** projektu, należy wskazać, że do czasu wejścia w życie ustawy z dnia 10 września 2015 r. o zmianie ustawy o niektórych formach (...), najemcy lokali mieszkalnych w zasobach towarzystw budownictwa społecznego obowiązani byli do składania deklaracji o dochodach do dnia 30 kwietnia danego roku. Ww. nowelizacją dla wszystkich nowych umów wprowadzony został nowy termin składania deklaracji o średnim miesięcznym dochodzie, określony na dzień 31 maja. Jednocześnie zgodnie z przepisami przejściowymi ustawy z dnia 10 września 2015 r. do umów najmu zawartych przed jej wejściem w życie stosuje się przepisy sprzed nowelizacji (art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 10 września 2015 r.). Przepis ten miał na celu zachowanie praw nabytych najemców. W praktyce takie rozwiązanie okazało się jednak nieefektywne, również organizacyjnie, dla towarzystw budownictwa społecznego. Tym samym, celem projektowanego **art. 4** jest, aby obowiązywał jeden termin składania deklaracji (31 maja) do wszystkich umów, również tych już zawartych. Pomimo, że przepis ingeruje w umowy już zawarte, nie pogarsza sytuacji najemcy, a w znacznym stopniu ułatwi zarządzanie zasobem wynajmującemu.

Z uwagi na przewidzianą w projekcie zmianę zasad finansowania przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych, w tym rezygnację z sankcji w postaci zwrotu finansowania zwrotnego w przypadku niedotrzymania warunku zasiedlenia wybudowanych lokali 50% rodzin z dziećmi, koniecznym jest wprowadzenie odpowiedniego przepisu przejściowego (**art. 5**), który zakłada, że do przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych, których dotyczą wnioski o udzielenie finansowania zwrotnego złożone przed dniem wejścia w życie ustawy nowelizującej, zastosowanie będą miały przepisy znowelizowanej ustawy.

Przepis **art. 6** projektu jest związany z zakładaną rezygnacją z warunku zawarcia w umowie z gminą zobowiązania kredytobiorcy lub gminy, dotyczącego zasiedlenia

nie mniej niż 50% wszystkich lokali rodzinami z dziećmi. Do umów zawartych przed dniem wejścia w życie projektowanych zmian zastosowanie będą miały przepisy dotychczasowe (gdzie warunek 50% rodzin z dziećmi jest elementem obligatoryjnym umowy), chyba że strony umowy postanowią, że zastosowanie będą miały przepisy nowe, które nie przewidują już takiego warunku.

W przypadku umów najmu i partycypacji zawartych przed wejściem w życie projektowanych zmian stosować się będzie przepisy dotychczasowe (**art. 7 ust. 1** i **art. 8**), z wyjątkiem sytuacji zamiany lokali (**art. 7 ust. 2**).

Przewiduje się, że ustawa wejdzie w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia (**art. 9**).

Przedkładany projekt ustawy jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.

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

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

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingskiej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248) projekt został zamieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji.

<p>Nazwa projektu Projekt ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw</p> <p>Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa</p> <p>Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu Kazimierz Smoliński, Sekretarz Stanu</p> <p>Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu Anna Kowalczyk – Departament Mieszkalnictwa nr tel. (22) 522-53-14, adres e-mail: kowalczyka@mib.gov.pl</p>	<p>Data sporządzenia 13.04.2017 r.</p> <p>Źródło: inne¹⁾</p> <p>Nr w wykazie prac UD 98</p>
--	---

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Konieczność wprowadzenia zmian do ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2017 r. poz. 79) wynika z wniosków płynących z realizacji pierwszej edycji programu popierania budownictwa mieszkaniowego w zakresie społecznego budownictwa czynszowego, uruchomionej w dniu 1 listopada 2015 r. na gruncie zmian wprowadzonych ustawą z dnia 10 września 2015 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1582). Projekt nowelizacji przepisów, zachowując spójność z założeniami Narodowego Programu Mieszkaniowego, jest odpowiedzią na sygnalizowane przez inwestorów bariery udziału w programie (finansowanie wyłącznie lokali na wynajem, bez możliwości finansowania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, bezwzględny warunek przeznaczenia minimum 50% lokali dla osób wychowujących co najmniej jedno dziecko, a także bariery w montażu finansowym przedsięwzięć), jak również problemy wynikające z dalszej eksploatacji lokali mieszkalnych wybudowanych w ramach programu (w tym znacznie obniżone w ramach ostatniej nowelizacji limity dochodowe najemców w zasobach na wynajem, zaostrzone zasady podnoszenia czynszu osobom o dochodach przekraczających nawet nieznacznie limity określone ustawą, mechanizm waloryzacji wpłaconej partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych).

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

Rekomendowane rozwiązanie: Mając na względzie założenia Narodowego Programu Mieszkaniowego oraz wnioski płynące z pierwszej edycji rządowego programu realizowanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego, nowe zasady wsparcia społecznego budownictwa czynszowego, wdrożone w 2015 r., wymagają modyfikacji w zakresie zasad udzielania finansowego wsparcia inwestorom oraz dostosowania obecnie funkcjonujących regulacji do rzeczywistych potrzeb i możliwości zarówno inwestorów, jak i najemców lokali na wynajem o umiarkowanym czynszu.

Planowane narzędzie interwencji: opcja legislacyjna – nowelizacja ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, mająca na celu bardziej efektywną realizację programu społecznego budownictwa czynszowego, w pełni wykorzystującą potencjał inwestorów sektora społecznego, a w konsekwencji poprawę stanu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób, których dochody są zbyt wysokie, aby móc ubiegać się o lokal komunalny, a jednocześnie zbyt niskie, aby zaciągnąć kredyt na zakup mieszkania na własność. Najistotniejsze zmiany ustawowe (spójne z założeniami Narodowego Programu Mieszkaniowego), które przyczynią się do osiągnięcia wskazanego celu, to:

- złagodzenie warunku wynajęcia minimum 50% lokali mieszkalnych utworzonych w wyniku realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego osobom wychowującym dzieci, jako zobowiązania wynikającego z ustawy, który w dużej mierze stanowił barierę uczestnictwa w programie dla społeczności lokalnych o niższym udziale rodzin z dziećmi,
- objęcie możliwością uzyskania finansowego wsparcia przez spółdzielnie mieszkaniowe na realizację lokali zamieszkiwanych w oparciu o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, w celu aktywizacji grona inwestorów spółdzielczości mieszkaniowej,
- podwyższenie poziomu partycypacji z 25 do 30% kosztów przedsięwzięcia, w celu ułatwienia montażu finansowego przedsięwzięcia,
- podwyższenie limitu dochodów uprawniających do najmu lokalu mieszkalnego,
- uelastycznienie zasady proporcjonalnego podwyższenia czynszu w przypadku przekroczenia przez najemcę określonych w ustawie progów dochodowych,
- doprecyzowanie wzoru do obliczenia kwoty zwracanej partycypacji.

¹⁾ Inicjatywa własna.

Nie jest możliwe pozalegisłacyjne rozwiązanie problemu – zagadnienia objęte proponowaną nowelizacją są już regulowane obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

Oczekiwany efekt: Zwiększenie efektywności wykorzystania środków przeznaczonych na program, w tym środków z budżetu państwa, przy jednoczesnym adekwatnym wykorzystaniu potencjału inwestorów społecznego budownictwa czynszowego.

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

W większości państw UE mieszkania dostępne cenowo zapewniają systemy społecznego budownictwa czynszowego. Największe zasoby tych mieszkań posiadają rozwinięte rynki w Europie, w takich krajach jak Holandia, Austria, Dania, Szwecja, Wielka Brytania i Francja. Bardzo specyficzny system mieszkań „czasowo społecznych” (przez okres trwania kontraktu) posiadają Niemcy.

Wspomaganie społecznego budownictwa czynszowego w państwach Europy Zachodniej odbywa się przy użyciu zróżnicowanych instrumentów: od niskooprocentowanych, długoterminowych kredytów, przez rozmaite ulgi podatkowe i gwarancje, po przekazywane po cenach niższych od rynkowych czy nawet bezpłatnie tereny budowlane. W związku z kryzysem finansowym znacznej redukcji uległy wszelkie bezzwrotne formy wsparcia (subwencje), natomiast więcej jest działań wpływających bezpośrednio lub pośrednio na oprocentowanie kredytów.

Specyficzne organizacje/fundusze kredytowe udzielające niskooprocentowanych kredytów zachowały się np. we Francji i w Austrii. Niskooprocentowane kredyty są udzielane również w Danii. W Finlandii zajmująca się udzielaniem niskooprocentowanych kredytów organizacja ARA od 2004 roku wykupuje część odsetek od kredytów zaciąganych na prywatnych rynkach finansowych. Obniżenie kosztu kredytów może być również dokonane przez udzielanie różnorodnych gwarancji czy grupowanie się kredytobiorców w większe organizacje mogące korzystniej zaciągać kredyty (w Anglii w imieniu niewielkich stowarzyszeń kredyty zaciąga Housing Finance Corporation).

Generalnie mimo kryzysu rola państwa w finansowaniu społecznego budownictwa czynszowego pozostała duża, choć uległa pewnej ewolucji. Coraz częściej finansowanie odbywa się na prywatnym rynku kapitałowym, a kredyty uzyskują niższe od rynkowego oprocentowanie dzięki gwarancjom publicznym – państwowym lub samorządowym. Takie możliwości mają jednak tylko organizacje zajmujące się budownictwem społecznym w krajach o długoletnim i ugruntowanym systemie wsparcia tego typu budownictwa.

Podsumowując, wspomaganie budownictwa społecznego oparte na preferencyjnych długoterminowych kredytach, w tym zwłaszcza dążące do obniżenia oprocentowania kredytu, jest nadal podstawowym instrumentem wspierającym ten segment budownictwa mieszkaniowego. Instrument taki – w różnych formach częściowo wskazanych powyżej – występuje m.in. w takich krajach jak Francja, Wielka Brytania, Dania, Finlandia, Austria, Irlandia i Belgia.

W krajach o długiej tradycji funkcjonowania budownictwa społecznego, dzięki spłacie wcześniej zaciąganych zobowiązań na budowę, nie bez znaczenia jest też możliwość finansowania części inwestycji na rynku prywatnym oraz z własnych środków organizacji budownictwa społecznego uzyskiwanych np. w formie płaconych przez lokatorów czynszów.

4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Bank Gospodarstwa Krajowego	1	Dane: MliB	Zmiana warunków udzielania przez Bank finansowania zwrotnego na realizację przedsięwzięć polegających na budowie lokali mieszkalnych na wynajem o umiarkowanym czynszu.
Gminy	2478	Dane: MSWiA	1. Rozwój zasobów dostępnych mieszkań czynszowych na terenie gminy poprzez współpracę jednostek samorządu terytorialnego z podmiotem zewnętrznym. 2. Poprawa warunków prowadzenia działalności na rynku mieszkaniowym przez towarzystwa budownictwa społecznego (spółki utworzone najczęściej przez jednostki samorządu terytorialnego, zaangażowane bezpośrednio

			w realizację lokalnych polityk mieszkaniowych) oraz inne spółki gminne.
Towarzystwa budownictwa społecznego	242	Dane: MliB	1. Kontynuacja podstawowej działalności polegającej na budowie i eksploatacji mieszkań na zasadach najmu w segmencie dostępnych mieszkań czynszowych. 2. Lepsze dostosowanie warunków prowadzenia działalności na rynku mieszkaniowym do możliwości inwestycyjnych spółek.
Spółdzielnie mieszkaniowe	2152 (spółdzielnie mieszkaniowe prowadzące zgodnie z systemem REGON działalność w zakresie budownictwa)	Mały rocznik statystyczny 2013	Możliwość budowy mieszkań spółdzielczych lokatorskich oraz ułatwienie budowy i eksploatacji mieszkań na wynajem.
Spółki gminne (inne niż gminne tbs)	Brak danych	Brak danych	Lepsze warunki dla budowy i eksploatacji mieszkań na zasadach najmu w segmencie dostępnych mieszkań czynszowych, w celu realizacji polityki mieszkaniowej gminy.
Najemcy lokali mieszkalnych wybudowanych w ramach programu społecznego budownictwa czynszowego (w tym osoby starsze)	Brak danych	Brak danych	Lepsze warunki dostępu i najmu lokali mieszkalnych powstałych w ramach programu społecznego budownictwa czynszowego.

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

Pismem z dnia 8 września 2016 r. projekt ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw wraz z uzasadnieniem i oceną skutków regulacji, został skierowany do uzgodnień międzyresortowych (z terminem zgłaszania uwag w ciągu 14 dni od otrzymania projektu) i konsultacji społecznych (z terminem zgłaszania uwag w ciągu 21 dni od otrzymania projektu). W ramach uzgodnień międzyresortowych uwagi do projektu zgłosiły następujące podmioty: Prezes Rządowego Centrum Legislacji, Prezes Prokuratury Generalnej Skarbu Państwa oraz Minister Rozwoju i Finansów. W ramach konsultacji społecznych uwagi do projektu zgłosiły następujące podmioty: Polska Izba Gospodarcza Towarzystw Budownictwa Społecznego, Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy, Stowarzyszenie Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej, Komitet Obrony Praw Lokatorów, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Business Centre Club, Niezależny Samorządny Związek Zawodowy SOLIDARNOŚĆ, w imieniu Banku Gospodarstwa Krajowego – Członek Zarządu Wojciech Hann, uwagi nadesłał również Prezes TBS Małopolska Pan Wiesław Czekierda.

Projekt ustawy został odpowiednio zmodyfikowany pod kątem zgłoszonych uwag, co znalazło odzwierciedlenie w procedowanym obecnie projekcie ustawy.

6. Wpływ na sektor finansów publicznych

(ceny stałe z ... r.)	Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [mln zł]											
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Łącznie (0–10)
Dochody ogółem												
budżet państwa												
JST												
pozostałe jednostki (oddzielnie)												
Wydatki ogółem												
budżet państwa												

JST													
pozostałe jednostki (oddzielnie)													
Saldo ogółem													
budżet państwa													
JST													
pozostałe jednostki (oddzielnie)													

Źródła finansowania	
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	Projektowane rozwiązania prawne mają przede wszystkim charakter regulacyjny i nie spowodują zwiększenia wydatków lub zmniejszenia dochodów budżetu państwa w stosunku do wielkości wynikającej z obowiązujących przepisów. Wprowadzane zmiany legislacyjne mają zapewnić zwiększenie efektywności zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób spełniających warunki do najmu lokalu mieszkalnego powstałego z udziałem finansowego wsparcia z budżetu państwa w ramach programu społecznego budownictwa czynszowego oraz zainteresowania inwestorów tego budownictwa udziałem w programie.

7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe

		Skutki						
Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1	2	3	5	10	Łącznie (0–10)
W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z ... r.)	duże przedsiębiorstwa							
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw							
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe							
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa	-						
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	Poszerzenie możliwości kontynuowania działalności inwestycyjnej w zakresie społecznego budownictwa czynszowego.						
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	Nowe możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w docelowych grupach adresowania programu społecznego budownictwa czynszowego.						
Niemierzalne								

Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	Projektowane rozwiązania prawne mają przede wszystkim charakter regulacyjny. Ich celem jest zapewnienie zwiększenia efektywności zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób spełniających warunki do najmu lokalu mieszkalnego powstałego z udziałem finansowego wsparcia z budżetu państwa w ramach programu społecznego budownictwa czynszowego oraz zainteresowania inwestorów tego budownictwa udziałem w programie. Projektowane regulacje nie wprowadzają dodatkowych nowych obciążeń dla przedsiębiorców.
--	---

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

<input checked="" type="checkbox"/> nie dotyczy	
Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input type="checkbox"/> nie dotyczy
<input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby procedur <input type="checkbox"/> skrócenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:	<input type="checkbox"/> zwiększenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zwiększenie liczby procedur <input type="checkbox"/> wydłużenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:
Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektroniczacji.	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input type="checkbox"/> nie dotyczy

Komentarz:	
9. Wpływ na rynek pracy	
<p>1. Poprawa sytuacji w zakresie mobilności na rynku pracy (wzrost zasobów mieszkań o umiarkowanym czynszu).</p> <p>2. Szereg pozytywnych oddziaływań na rynek pracy, takich jak wzrost zatrudnienia w przedsiębiorstwach specjalizujących się w robotach budowlano-montażowych, produkcji i dystrybucji materiałów budowlanych czy wyposażenia mieszkań.</p>	
10. Wpływ na pozostałe obszary	
<input type="checkbox"/> środowisko naturalne <input type="checkbox"/> sytuacja i rozwój regionalny <input type="checkbox"/> inne:	<input type="checkbox"/> demografia <input type="checkbox"/> mienie państwowe <input type="checkbox"/> informatyzacja <input type="checkbox"/> zdrowie
Omówienie wpływu	Nie dotyczy.
11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego	
Planuje się, że proponowane rozwiązania zostaną przyjęte przez Radę Ministrów w II kwartale 2017 r., a następnie po przyjęciu przez Parlament wejdą w życie do końca I półrocza 2017 r., tak aby mogły być zastosowane najpóźniej do trzeciej edycji programu.	
12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?	
<p>Zakłada się, że efekty nowelizacji ustawy będą corocznie przedmiotem analizy w ramach procedury ewaluacji programu określonej w ustawie. Zgodnie z obecnymi przepisami ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w terminie do dnia 31 marca każdego roku, począwszy od roku 2017, składa Radzie Ministrów sprawozdanie z realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego wraz z oceną wdrażania i rekomendacjami na kolejny rok.</p> <p>Podstawowymi wskaźnikami ewaluacji programu będą mierniki oceny efektów rzeczowych (liczba sfinansowanych w ramach programu mieszkań).</p> <p>Zakładanym efektem programu społecznego budownictwa czynszowego ma być budowa co najmniej 30 tys. mieszkań w okresie 10-letnim oraz zwiększenie roli towarzystw budownictwa społecznego w rozwoju najmu instytucjonalnego w Polsce.</p>	
13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)	

RAPORT Z KONSULTACJI
PROJEKTU USTAWY O ZMIANIE USTAWY O NIEKTÓRYCH FORMACH POPIERANIA
BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO ORAZ NIEKTÓRYCH INNYCH USTAW (UD 98)
(PROJEKT Z DNIA 30 SIERPNIĄ 2016 R.), O KTÓRYM MOWA W § 51 UCHWAŁY REGULAMIN
PRACY RADY MINISTRÓW

1. Omówienie wyników przeprowadzonych konsultacji publicznych i opiniowania

W ramach konsultacji publicznych i opiniowania projekt ustawy skierowano do:

1. Federacja Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości
2. Federacja Regionalnych Związków Gmin i Powiatów RP
3. Fundacja Inicjatyw Społeczno-Ekonomicznych
4. Fundacja Instytut Spraw Publicznych
5. Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego
6. Instytut Gospodarki Nieruchomościami
7. Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa
8. Instytut Rozwoju Miast w Krakowie
9. Instytut Techniki Budowlanej
10. Izba Projektowania Budowlanego
11. Komitet Obrony Lokatorów
12. Konfederacja Budownictwa i Nieruchomości
13. Kongres Budownictwa Polskiego
14. Krajowa Izba Gospodarcza
15. Krajowa Rada Izby Architektów RP
16. Krajowa Rada Notarialna w Warszawie
17. Krajowa Rada Spółdzielcza
18. Krajowy Związek Lokatorów i Spółdzielców
19. Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych
20. Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych
21. Ogólnopolska Federacja Organizacji Pozarządowych
22. Ogólnopolska Izba Gospodarki Nieruchomościami
23. Ogólnopolski Ruch Ochrony Interesów Lokatorów w Warszawie
24. Polska Federacja Organizacji Zarządców i Administratorów Nieruchomości
25. Polska Federacja Rynku Nieruchomości
26. Polska Federacja Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych
27. Polska Federacja Zarządców Nieruchomości
28. Polska Izba Gospodarcza Towarzystw Budownictwa Społecznego
29. Polska Izba Handlu
30. Polska Izba Inżynierów Budownictwa
31. Polska Izba Przemysłowo-Handlowa Budownictwa
32. Polska Konfederacja Rynku Nieruchomości
33. Polska Rada Organizacji Młodzieżowych
34. Polska Unia Właścicieli Nieruchomości
35. Polski Związek Firm Deweloperskich
36. Polski Związek Inżynierów i Techników Budownictwa
37. Polski Związek Pracodawców Budownictwa
38. Polskie Stowarzyszenie Budowniczych Domów
39. Polskie Stowarzyszenie Budowniczych Domów i Mieszkań
40. Polskie Stowarzyszenie Doradców Rynku Nieruchomości
41. Polskie Towarzystwo Mieszkaniowe
42. Polskie Zrzeszenie Lokatorów – Zarząd Główny w Krakowie
43. Stowarzyszenie Architektów Polskich

44. Stowarzyszenie Budownictwa Społecznego
45. Stowarzyszenie Deweloperów Polskich
46. Stowarzyszenie Nowoczesne Budynki
47. Stowarzyszenie Przyjaciół Integracji
48. Stowarzyszenie Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej
49. Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy
50. Unia Metropolii Polskich
51. Unia Miasteczek Polskich
52. Unia Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce
53. Warszawskie Stowarzyszenie Pośredników w Obrocie Nieruchomościami
54. Związek Banków Polskich
55. Związek Gmin Wiejskich RP
56. Związek Miast Polskich
57. Związek Powiatów Polskich
58. Związek Pracodawców - Producentów Materiałów Budowlanych dla Budownictwa
59. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP
60. Związek Zawodowy Budowlani
61. Business Centre Club
62. Polska Konfederacja Pracodawców Prywatnych „Lewiatan”
63. Pracodawcy Rzeczypospolitej Polskiej
64. Związek Rzemiosła Polskiego
65. Forum Związków Zawodowych
66. Komisja Krajowa NSZZ „Solidarność”
67. Ogólnopolskie Porozumienie Związków Zawodowych
68. Bank Gospodarstwa Krajowego

Informację zwrotną otrzymano od: Komitetu Obrony Lokatorów, Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa, Krajowej Rady Notarialnej w Warszawie, Izby Projektowania Budowlanego, Komisji Krajowej NSZZ „Solidarność”, Business Centre Club, Polskiej Izby Gospodarczej Towarzystw Budownictwa Społecznego, Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, Banku Gospodarstwa Krajowego, Stowarzyszenia Zachodniopomorskie Tebeesy, Stowarzyszenia Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej, uwagi nadesłał również Prezes TBS Małopolska Pan Wiesław Czekierda.

Omówienie przedstawionych stanowisk oraz opinii wraz z odniesieniem się do tych stanowisk/opinii przez Ministra Infrastruktury i Budownictwa, zawiera załącznik do niniejszego raportu.

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

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

3. Wskazanie podmiotów, które zgłosiły zainteresowanie pracami nad projektem w trybie przepisów o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa, wraz ze wskazaniem kolejności dokonania zgłoszeń albo informację o ich braku

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

Raport z konsultacji publicznych
do projektu ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw (UD 98)
- projekt z dnia 30 sierpnia 2016 r.

Lp.	Organ	Treść uwagi	Stanowisko MIB
Projekt ustawy			
Art. 1			
1.	Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy	Negatywna opinia odnośnie wykreślenia słów „na wynajem”. Spółdzielnie mieszkaniowe powinny wynajmować lokale na zasadach ogólnych. W celu skorzystania z możliwości wsparcia udzielanego przez BGK powinny wynajmować mieszkania na zasadach określonych przepisami ustawy o niektórych formach (...).	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Zmiana jest spójna z zapisem przyjętego w dniu 27 września 2016 r. przez Radę Ministrów Narodowego Programu Mieszkaniowego.
Art. 15a ust. 2a			
2.	STPPIZ	W art. 15a ust. 2a pozycja Dz. U. powinna być „1705”, a nie „1704”.	<u>Uwaga uwzględniona.</u>
3.	BGK	Konieczność szczegółowego określenia zasad dotyczących finansowania i użytkowania lokali niemieszkalnych służących potrzebom osób starszych. W szczególności w akcie wykonawczym do ustawy należy doprecyzować następujące kwestie: status lokali, możliwość ich wynajmowania, generowanie przez nie przychodów i kosztów, przypadki zmiany sposobu ich użytkowania oraz związanego z tym zwrotu części kredytu.	<u>Uwaga uwzględniona.</u> W trakcie uzgodnień międzyresortowych uwzględniono uwagę Prokuratury Generalnej Skarbu Państwa w przedmiocie braku wskazania w projekcie nowelizacji, jaka więź prawna ma łączyć osobę starszą zajmującą inny lokal niż mieszkalny, wybudowany z udziałem finansowania zwrotnego, Uwaga została uwzględniona poprzez nadanie art. 15a ust. 2a następującego brzmienia: <i>„2a. Jeżeli finansowanie zwrotne jest udzielane na <u>przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane mające na celu budowę lokali mieszkalnych, których docelową grupę najemców stanowią będą również osoby starsze, o których mowa w art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2015 r. o osobach starszych (Dz. U. z 2015 r. poz. 1705), finansowanie zwrotne jest udzielane także na budowę innych lokali niż mieszkalne <u>dotychczasowych powierzchni użytkowych przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb tych</u></u></i> ”

Uwagi zgłoszone do projektu ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach (...) w trakcie konsultacji publicznych (UD 98)

			<p><i>osób.”</i></p> <p>Tym samym w obecnym brzmieniu projektu w art. 15a ust. 2a funkcjonuje pojęcie „<i>dodatkowych powierzchni użytkowych</i>” w miejsce „<i>innych lokali niż mieszkalne</i>”.</p> <p>Zakres rozporządzenia wykonawczego do ustawy (określony w art. 15b ust. 5 <i>ustawy o niektórych formach (...)</i>) umożliwia uregulowanie w nim kwestii finansowania powierzchni niemieszkalnych, natomiast nie ich użytkowania.</p> <p>W zakresie przypadków zmiany sposobu użytkowania i związanego z tym zwrotu części kosztów - kwestia ta jest już uregulowana w art. 15b ust. 4.</p> <p>Z uwagi na projektowany zakaz wynajmu dodatkowych powierzchni użytkowych, nie będą one generować przychodów. Natomiast kwestia kosztów jest już uregulowana w § 12 ust. 4 pkt 4 <i>rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 20 października 2015 r. w sprawie warunków i trybu finansowania zwrotnego (...)</i>.</p> <p>W zakresie statusu lokali i możliwości ich wynajmu – w związku z tym, że dodatkowe powierzchnie użytkowe będą ściśle związane z lokalami mieszkalnymi przeznaczonymi dla osób starszych, co do których będzie obowiązywał bezwzględny zakaz wyodrębnień, bezprzedmiotowym jest wprowadzanie takiego zakazu również w odniesieniu do tych powierzchni.</p> <p>Ponadto przewiduje się dodanie do projektu ustawy zapisu regulującego kwestie ponoszenia kosztów utrzymania lokali niemieszkalnych służących potrzebom osób starszych. Tym samym proponuje się dodanie ust. 2bw art. 15a:</p> <p><i>„2b. Koszty związane z utrzymaniem dodatkowych powierzchni użytkowych ponoszą najemcy w częściach równych, z zastrzeżeniem art. 28 ust. 2 pkt.”</i></p>
--	--	--	---

Uwagi zgłoszone do projektu ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach (...) w trakcie konsultacji publicznych (UD 98)

4.	BGK	Przed słowami „budowę lokali mieszkalnych” dodać słowa „przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane mające na celu”.	<p><u>Uwaga uwzględniona.</u></p> <p>Proponowana treść zapisu art. 15a ust. 2a:</p> <p><i>„2a. Jeżeli finansowanie zwrotne jest udzielane na przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane mające na celu budowę lokali mieszkalnych, których docelową grupę najemców stanowią również osoby starsze, o których mowa w art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2015 r. o osobach starszych (Dz. U. z 2015 r. poz. 1705), finansowanie zwrotne jest udzielane także na budowę dodatkowych powierzchni użytkowych przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb tych osób.”.</i></p>
Art. 15a ust. 3 pkt 2			
5.	Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy	Po słowach „których najemcami” wykreślić treść „bądź osobami, którym przysługiwać będzie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu”.	<p><u>Uwaga nieuwzględniona.</u></p> <p>Zmiana jest spójna z zapisem przyjętego w dniu 27 września 2016 r. przez Radę Ministrów Narodowego Programu Mieszkaniowego.</p>
Art. 15a ust. 3 pkt 3			
6.	BGK	<p>Propozycja podzielenia art. 15a ust. 3 pkt 3 na dwa punkty:</p> <p>„3. Planowaną liczbę lokali mieszkalnych utworzonych w wyniku realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, których pierwszymi najemcami bądź osobami, którym przysługiwać będzie spółdzielcze prawo do lokalu, będą osoby wychowujące przynajmniej jedno własne lub przysposobione dziecko, o którym mowa w art. 7 ust. 1a ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy;</p> <p>4. Planowaną liczbę lokali mieszkalnych utworzonych w wyniku realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, których pierwszymi najemcami bądź osobami, którym przysługiwać będzie spółdzielcze prawo do lokalu, będą osoby starsze, o których mowa w ust. 2a.”.</p> <p>Obecna propozycja zapisu sugeruje, że umowa z gminą może nie precyzować ile mieszkań będzie przeznaczonych</p>	<p><u>Uwaga uwzględniona.</u></p> <p>Proponowana treść zapisu art. 15a ust. 3 pkt 3 i 4:</p> <p><i>„3) planowaną liczbę lokali mieszkalnych utworzonych w wyniku realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, których pierwszymi najemcami bądź osobami, którym przysługiwać będzie spółdzielcze prawo do lokalu, będą osoby wychowujące przynajmniej jedno własne lub przysposobione dziecko, o którym mowa w art. 7 ust. 1a ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez ludzi młodych (Dz. U. z 2015 r. poz. 1865);</i></p> <p><i>4) planowaną liczbę lokali mieszkalnych utworzonych w wyniku realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, których pierwszymi najemcami bądź osobami, którym przysługiwać będzie spółdzielcze</i></p>

Uwagi zgłoszone do projektu ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach (...) w trakcie konsultacji publicznych (UD 98)

		dla osób wychowujących dzieci, a ile dla osób starszych, określając zamiast tego łączną liczbę lokali przeznaczonych dla obu tych grup. Rozróżnienie obydwu kategorii lokali jest istotne z uwagi na fakt, że rozporządzenie premiuje tworzenie lokali dla pierwszej grupy najemców.	<i>lokatorskie prawo do lokalu, będą osoby starsze, o których mowa w ust. 2a.”.</i>
Art. 15b ust. 4 pkt 2			
7.	Komitet Obrony Praw Lokatorów	Uchylenie zapisu będzie dla inwestorów zachętą, aby nie traktować z należytą powagą swoich zobowiązań społecznych wynikających z uzyskanych preferencyjnych warunków finansowania.	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Projektowana zmiana jest odpowiedzią na postulaty potencjalnych kredytobiorców, dla których obecny warunek jest trudny do spełnienia w chwili zasiedlania nowych zasobów, jak również mogłyby wywoływać problemy z dalszym zasiedlaniem zasobu w sytuacji zaistnienia w przyszłości zdarzeń, które mogłyby mieć wpływ na ocenę spełnienia warunku. Preferencje dla osób wychowujących dzieci zostaną jednak zachowane wskutek wzmocnienia wagi kryterium punktowego zatytułowanego: „Adresowanie nowych mieszkań do osób wychowujących dzieci” w ramach planowanej nowelizacji aktu wykonawczego do ustawy.
Art. 15c ust. 4			
8.	BGK	Art. 15c ust. 4 ma swoje brzmienie w nowelizacji ustawy z dnia 7 lipca 2016 r. o zmianie ustawy o działach administracji rządowej oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2016 r. poz. 1250).	<u>Uwaga uwzględniona.</u>
Art. 15e			
9.	BGK	1. Proponowana treść art. 15e ust. 1: <i>„Lokale mieszkalne oraz inne części przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, w szczególności garaże lub miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym, wybudowane przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębniane na własność, ani zbywane jako udziały we współwłasności nieruchomości, na której zrealizowano przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane”.</i>	<u>Uwaga uwzględniona.</u> 1. Proponowana treść zapisu art. 15e ust. 1: <i>„1. Lokale mieszkalne oraz inne części przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, w szczególności garaże lub miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym, wybudowane przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębniane na</i>

Uwagi zgłoszone do projektu ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach (...) w trakcie konsultacji publicznych (UD 98)

		2. W przypadku uwzględnienia ww. uwagi do rozważenia pozostanie kwestia konieczności analogicznego rozszerzenia art. 11 ust. 2a ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.	<p><i>własność, ani zbywane jako udziały we współwłasności nieruchomości, na której zrealizowano przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane”.</i></p> <p>2. W zakresie pkt 2-go proponuje się w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych dodanie ust. 2⁶ w art. 11:</p> <p><i>„2⁶. Lokale mieszkalne oraz inne części przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, w szczególności garaże lub miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym, wybudowane przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębniane na własność, ani zbywane jako udziały we współwłasności nieruchomości, na której zrealizowano przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane”.</i></p>
10.	BGK	W art. 15e ust. 2 wskazano, że w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu spółdzielnia może ustanowić je ponownie tylko na rzecz osób spełniających kryteria dostępu do mieszkań finansowanych w ramach programu. W ocenie BGK nie jest jasne, czy w takiej sytuacji spółdzielnia może wynająć lokal na warunkach określonych w ustawie zmienianej.	<p><u>Uwaga nieuwzględniona.</u></p> <p>Zgodnie z treścią projektowanego zapisu, w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu zawierana będzie przez spółdzielnię mieszkaniową kolejna umowa spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Oznacza to, że lokal ten będzie wynajmowany na warunkach, o których mowa w ustawie o niektórych formach (...) w brzmieniu nadanym przedmiotową nowelizacją (czyli obowiązującym w momencie przydzielania spółdzielczego prawa do lokalu).</p>
Art. 15f			
11.	BGK	Uwaga do art. 15f ust. 2. Pogłębionej analizy i ewentualnego uwzględnienia odpowiednich zapisów w ustawie wymagają dwa aspekty, tj: - brak ograniczenia poziomu opłat w przypadku mieszkań spółdzielczych lokatorskich, - brak doprecyzowania maksymalnego poziomu wkładu mieszkaniowego.	<p><u>Uwaga nieuwzględniona.</u></p> <p>Po dokonaniu ponownej analizy problemu, uwzględnienie uwagi wydaje się niemożliwe w obecnym stanie prawnym.</p> <p>Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadku wygaśnięcia</p>

Uwagi zgłoszone do projektu ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach (...) w trakcie konsultacji publicznych (UD 98)

		<p>Lokale spółdzielcze nie podlegają ograniczeniom co do wysokości czynszu i partycypacji.</p> <p><i>Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych</i> określa, że jej członkowie uczestniczą w pokrywaniu kosztów, ale ich poziom nie jest limitowany. Jednocześnie po wprowadzeniu takiego ograniczenia mogłoby się okazać, że w kredytowanym budynku opłaty musiałyby zostać ustalone na poziomie niepokrywającym wszystkich kosztów, co wymuszałoby ich częściowe pokrywanie przez członków spółdzielni mieszkających w niekredytowanych budynkach. To z kolei mogłoby być sprzeczne z zasadami ewidencji i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w spółdzielniach mieszkaniowych.</p> <p>W projekcie nie ma również ograniczeń wysokości wkładu mieszkaniowego w przypadku lokali finansowanych preferencyjnie.</p>	<p>spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej <u>wartość rynkową tego lokalu, a nie jedynie wartość samego wkładu</u>, którego wysokość odpowiada różnicy między kosztem budowy przypadającym na lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Oznacza to, że w przypadku ustawowego doprecyzowania maksymalnego poziomu wkładu mieszkaniowego, w sytuacji wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a następnie zawarcia przez spółdzielnię kolejnej umowy o ustanowienie tego prawa z nowym członkiem spółdzielni, niepokryta zostanie różnica między wartością wkładu wniesionego przez tego członka, a tym co spółdzielnia zobowiązana była zwrócić osobie uprawnionej. Nie jest dopuszczalna sytuacja, aby różnica ta była pokrywana przez pozostałych członków spółdzielni mieszkaniowej.</p> <p>Również ograniczenia poziomu opłat w przypadku mieszkań spółdzielczych lokatorskich, nie jest możliwe na gruncie obowiązującego prawa, na co zwraca uwagę także BGK w rozwinięciu wyjaśnień do zgłoszonej w tym zakresie uwagi.</p>
12.	BGK	<p>W art. 15f ust. 2 po słowie „mieszkaniową” dodać słowa „przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego”.</p>	<p><u>Uwaga uwzględniona.</u></p> <p>Proponowana treść art. 15f ust. 2:</p> <p><i>„2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstałego w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego realizowanego przez spółdzielnię mieszkaniową przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, może być ustanowione na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3.”.</i></p>
Art. 15g			
13.	BGK	<p>Art. 15c ust. 4 ma swoje brzmienie w nowelizacji ustawy z dnia 7 lipca 2016 r. o zmianie ustawy o działach administracji rządowej oraz niektórych innych ustaw</p>	<p><u>Uwaga uwzględniona.</u></p>

Uwagi zgłoszone do projektu ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach (...) w trakcie konsultacji publicznych (UD 98)

		(Dz. U. z 2016 r. poz. 1250).	
Art. 29a ust. 3			
14.	Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy	Obliczanie kwoty zwrotu partycypacji wg wzoru podanego w przepisach ustawy nie może być stosowane w stosunku do umów zawartych w okresie, w którym kwota zwrotu partycypacji obliczana była wprost proporcjonalnie do wzrostu wartości wskaźnika odtworzeniowego, bez uwzględnienia amortyzacji. W tych przypadkach powinny obowiązywać zasady jakie przedstawiano partycypantom, gdy zawierali umowy.	<p><u>Uwaga uwzględniona.</u></p> <p>Proponuje się uwzględnienie uwagi, poprzez wprowadzenie do ustawy przepisu przejściowego w brzmieniu:</p> <p><i>„Art. 7. Do umów w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu dotychczasowym.”.</i></p>
15.	Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy	Z uwagi na to, że zapisy dotyczące zwrotu kwoty partycypacji mogą być ujęte nie tylko w umowie najmu, ale przede wszystkim w umowie partycypacji w kosztach budowy mieszkania, niezbędnym jest zastąpienie słów „ <i>umowa najmu</i> ”, słowami „ <i>umowa partycypacji lub umowa najmu</i> ”.	<p><u>Uwaga nieuwzględniona.</u></p> <p>Okres od dnia zawarcia umowy najmu do dnia opróżnienia lokalu, to faktyczny okres kiedy najemca korzysta z lokalu mieszkalnego. Tym samym element amortyzacyjny powinien się odnosić do okresu użytkowania mieszkania.</p>
16.	PIG TBS	<p>1. Wskaźnik na poziomie 0,75% odpowiada 133 latom użytkowania budynku i jest to znacznie dłuższy okres amortyzacji niż określony w załączniku nr 1 <i>ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych</i>, w której okres amortyzacji określony jest na poziomie 67 lat. Postulat podniesienia wskaźnika amortyzacji z 0,75% do 1,5%.</p> <p>2. Należy jednocześnie rozważyć możliwość wprowadzenia następujących rozwiązania: – zwrotu partycypacji na poziomie nominalnym, a jeżeli nie jest to możliwe – odniesienie wartości wkładu partycypacyjnego oraz jego zwrotu do procentowego udziału w aktualnej na dzień zasiedlenia wartości rynkowej mieszkania, tj. jeżeli wartość wniesionej partycypacji stanowiła w dniu zasiedlenia 20% wartości rynkowej mieszkania, to w dniu zwrotu zwracane jest też 20% aktualnej</p>	<p><u>Uwaga nieuwzględniona.</u></p> <p>1. Wnioskodawca nie przedstawił argumentów przemawiających za przedmiotową zmianą wysokości wskaźnika.</p> <p>2. Aktualne rozwiązania w zakresie waloryzacji wpłaconej partycypacji, z uwzględnieniem amortyzacji zostały wprowadzone nowelizacją ustawy przeprowadzoną w 2015 r. W poprzednim stanie prawnym towarzystwa budownictwa społecznego miały obowiązek zwrotu partycypacji w kwocie stanowiącej odsetek aktualnej wartości odtworzeniowej lokalu równy udziałowi wniesionej przez najemcę kwoty partycypacji w kosztach budowy lokalu. Takie rozwiązanie nie zapewniało jednak zwrotu partycypacji na poziomie adekwatnym do rzeczywistych</p>

Uwagi zgłoszone do projektu ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach (...) w trakcie konsultacji publicznych (UD 98)

		wyceny wartości rynkowej mieszkania.	nakładów poniesionych w przeszłości przez najemcę. Celem jej było, aby partycypant opuszczając tbs mógł uzyskać kwotę, która pozwoliłaby mu w tym samym stopniu zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe (jak w momencie rozpoczęcia najmu w tbs), z uwzględnieniem jednak faktu zużycia budynku. Formuła ta uwzględnia zatem interesy obu stron stosunku umowy partycypacji.
Art. 30 ust. 1 pkt 2a			
17.	Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy	<p>Proponowane brzmienie zapisu:</p> <p>„2a) <i>średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, w przypadku, gdy z budową lokalu było związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 29a ust. 1, przewidującej udział partycypanta w kosztach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego nie niższy niż 10%, nie przekracza;</i></p> <p>a) 125% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,</p> <p>b) 185% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,</p> <p>c) 220% w trzyosobowym gospodarstwie domowym,</p> <p>d) 240% w czteroosobowym gospodarstwie domowym,</p> <p>e) 240% w gospodarstwie większym niż czteroosobowe, powiększone o dodatkowe 40% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym</p> <p>- iloczynu wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny oraz współczynnika 1,2.</p> <p>Proponowane wysokości progów dochodowych wymagają dalej idącej korekty szczególnie w grupie niewielkich gospodarstw domowych, gdyż są nadal zbliżone do progów dochodowych uprawniających do wynajmu mieszkania z zasobów komunalnych. Program finansowania zwrotnego, ze swojego założenia, jest adresowany do osób zbyt</p>	<p><u>Uwaga nieuwzględniona.</u></p> <p>Projekt ustawy konsumuje uwagi zgłoszone przez poszczególne Izby TBS (poprzez podwyższenie progów dochodowych dla lokali wybudowanych z partycypacją większą niż 10%), uwzględniając tym samym cele polityki mieszkaniowej.</p>

Uwagi zgłoszone do projektu ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach (...) w trakcie konsultacji publicznych (UD 98)

		<p>zamożnych na otrzymanie mieszkania komunalnego i zbyt ubogich na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na wolnym rynku, a nie dla osób uprawnionych do ubiegania się o mieszkania komunalne.</p> <p>Należy także zwrócić uwagę na fakt, że tbs'y realizując przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane lub inwestycje mieszkaniowe budowały i nadal budują mieszkania przeznaczone na wynajem w oparciu o umowę określającą zasady współdziałania tbs'u z gminą, do czego obliguje art. 31 ust 1 ustawy. Zawarte w umowie z gminą dopuszczalne wysokości dochodów gospodarstw domowych skorelowane są z dochodami dopuszczającymi najem komunalnych lokali socjalnych i tzw. lokali docelowych (umowa najmu zawarta na czas nieoznaczony). Proponowane zapisy nie mogą tego faktu nie uwzględniać.</p>	
18.	STPPIZ	<p>Ograniczenie ilości progów dochodowych do dwóch, z zastosowaniem podziału według rodzajów podpisanych umów kredytowych przez TBS.</p> <p>Dla wszystkich zasobów wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. pozostawić progi dochodowe obowiązujące przed dniem 25 października 2015 r.</p> <p>Dla wszystkich zasobów wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego zastosować jednolite progi dochodowe przedstawione w art. 1 pkt 12 nowelizacji.</p>	<p><u>Uwaga nieuwzględniona.</u></p> <p>Patrz wyjaśnienia do pkt 17.</p>
19.	BCC	<p>Nie wydaje się, by konieczne było wprowadzanie dodatkowego mnożnika w wysokości „1,2”, wskazanego w ostatnim zdaniu ww. punktu. Mnożnik ten jedynie dodatkowo komplikuje istniejący wzór obliczania wysokości średniego wynagrodzenia, a jego zastosowanie nie ma żadnego racjonalnego uzasadnienia praktycznego. Zamiast tego proponuje się, dla łatwiejszego dokonywania obliczeń, aby zdyskontować już podane wartości procentowe o wartość mnożnika, co spowoduje uzyskanie następujących wartości</p>	<p><u>Uwaga nieuwzględniona.</u></p> <p>Obecna forma zapisu limitów dochodowych określona w art. 30 ust. 1 jest efektem konsensusu osiągniętego podczas prac nad poprzednią nowelizacją ustawy, w trakcie których postanowiono o wprowadzeniu jednolicie dla całego województwa, formuły wyznaczającej maksymalny poziom dochodów w oparciu o współczynnik korygujący 1,2. O ile uwaga BCC co do zasady jest</p>

Uwagi zgłoszone do projektu ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach (...) w trakcie konsultacji publicznych (UD 98)

		<p>procentowych: odpowiednio 132, 198, 246, 288, oraz 288 i 48 (za każdą kolejną osobę) procent. Dla zaokrąglenia można również zastosować wartości odpowiednio 130, 200, 250, 290 oraz 290 i 50 procent. Powyższa uwaga odnosi się również do mnożników przedstawionych w pkt. 13 projektu.</p>	<p>śluszną, obecna formuła jest już stosowana przez tbsy, które nie zgłaszają uwag w tym zakresie.</p>
20.	PIG TBS	<p>Uwagi do proponowanego zapisu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. wykreślenie wymogu określającego poziom 10%; wystarczający jest warunek udziału partycypacji, bez określenia jej poziomu; 2. należy uwzględnić partycypację wniesioną na podstawie art. 29 ust. 1 (osoby prawne, trzecie, pracodawcy, etc.); 3. należy podnieść wskaźnik dla miast wojewódzkich i siedzib samorządu wojewódzkiego z 1,2 do 1,3. Zróżnicowanie w dochodach pomiędzy miastami wojewódzkimi/siedzibami samorządów wojewódzkich jest dość znaczące. <p>Uwagi do różnicowania dochodów ze względu na termin podpisania umowy, a nie rodzaj zasobu: należy przyjąć zasadę, w myśl której inwestycje realizowane wg nowego programu – nowe zasady, wybudowane na podstawie wniosków złożonych do dnia 30 września 2009 r. – zasady obowiązujące przed nowelizacją z września 2015 r. Rozwiązanie takie podyktowane jest względami ekonomicznymi.</p>	<p><u>Wyjaśnienia do uwag.</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Celem projektodawcy jest zróżnicowanie progów dochodowych najemców, którzy wnieśli partycypację w różnej wysokości, tak aby najemców partycypujących mniej (w wysokości mniejszej niż 10%) obowiązywały limity dochodowe mniejsze od tych partycypujących w większej wysokości (nie mniej niż 10%). Celem takiego rozwiązania jest umożliwienie adresowania programu do osób osiągających zróżnicowane dochody, ale nadal w wysokości nie pozwalającej na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych bez pomocy państwa. Tym samym w zakresie pkt 1 – <u>uwaga nieuwzględniona.</u> 2. <u>Uwaga nieuwzględniona</u> Partycypacja osób trzecich nie wpływa na sytuację finansową najemcy, tym samym bezzasadne jest uwzględnianie w zapisie również partycypacji wniesionej na podstawie art. 29 ust. 1 ustawy. 3. <u>Uwaga nieuwzględniona.</u>
21.	BGK	<p>Limity powinny zostać podwyższone dla wszystkich najemców, bez względu na kwotę wniesionej partycypacji. Z jednej strony wyższa partycypacja oznacza mniejszy udział kredytu w finansowaniu kosztów przedsięwzięcia, a co za tym idzie niższy czynsz, możliwy do uregulowania przez osoby o niższych dochodach. Z drugiej strony najemcy często są zmuszani do zaciągania kredytu na partycypację, więc łączne obciążenia związane z najmem rosną.</p>	<p><u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Patrz wyjaśnienia do pkt 20.</p>

Uwagi zgłoszone do projektu ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach (...) w trakcie konsultacji publicznych (UD 98)

		Ponadto BGK proponuje wprowadzenie dodatkowego mnożnika dla 18 miast, dla których ogłaszana jest wartość wskaźnika odtworzeniowego inna niż dla pozostałego obszaru województwa. Różnice osiągają zwykle kilkadziesiąt procent, zatem zastosowanie mnożnika dla ww. miast jest zasadne.	
Art. 30 ust. 1 pkt 3			
22.	Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy	<p>Proponowane brzmienie zapisu:</p> <p>3) <i>średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, w innym przypadku niż wskazany w pkt 2a, albo przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. w innych przypadkach, niż wskazane w pkt 2, nie przekracza:</i></p> <p>a) <u>100%</u> w jednoosobowym gospodarstwie domowym,</p> <p>b) <u>150%</u> w dwuosobowym gospodarstwie domowym,</p> <p>c) <u>180%</u> w trzyosobowym gospodarstwie domowym,</p> <p>d) <u>210%</u> w czteroosobowym gospodarstwie domowym,</p> <p>e) <u>210%</u> w gospodarstwie większym niż czteroosobowe, powiększone o dodatkowe 40% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym</p> <p>- <i>iloczynu wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny oraz współczynnika 1,2."</i></p> <p>Proponowane wysokości progów dochodowych wymagają dalej idącej korekty szczególnie w grupie niewielkich gospodarstw domowych, gdyż są nadal zbliżone do progów dochodowych uprawniających do wynajmu mieszkania z zasobów komunalnych. Program finansowania zwrotnego,</p>	<p><u>Uwaga nieuwzględniona.</u></p> <p>Patrz wyjaśnienia do pkt 17.</p>

Uwagi zgłoszone do projektu ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach (...) w trakcie konsultacji publicznych (UD 98)

		<p>ze swojego założenia, jest adresowany do osób zbyt zamożnych na otrzymanie mieszkania komunalnego i zbyt ubogich na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na wolnym rynku, a nie dla osób uprawnionych do ubiegania się o mieszkania komunalne.</p> <p>Należy także zwrócić uwagę na fakt, że tbs'y realizując przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane lub inwestycje mieszkaniowe budowały i nadal budują mieszkania przeznaczone na wynajem w oparciu umowę określającą zasady współdziałania tbs'u z gminą, do czego obliguje art. 31 ust 1 ustawy. Zawarte w umowie z gminą dopuszczalne wysokości dochodów gospodarstw domowych skorelowane są z dochodami dopuszczającymi najem komunalnych lokali socjalnych i tzw. lokali docelowych (umowa najmu zawarta na czas nieoznaczony). Proponowane zapisy nie mogą tego faktu nie uwzględniać.</p>	
Art. 30 ust. 1b			
23.	<p>Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy</p>	<p>Propozycja treści tego punktu dotyczy sytuacji, gdy najemca dokona zamiany wynajmowanego mieszkania z ważnych przyczyn ją uzasadniających. Proponowany zapis w swojej redakcji wskazuje, że dotyczy on wszystkich kredytów zaciąganych przez tbs, tj. preferencyjnych i komercyjnych. Należałoby ten zapis doprecyzować i uzupełnić. W ocenie Stowarzyszenia, przepis ten powinien dotyczyć wyłącznie zamiany lokali mieszkalnych realizowanych z udziałem kredytu, co do którego wnioski o kredyt zostały złożone do 30 września 2009 r. oraz wyłącznie wtedy, gdy zamiana następuje na lokal realizowany z udziałem tego kredytu.</p>	<p><u>Uwaga nieuwzględniona.</u></p> <p>Celem ustawodawcy jest zagwarantowanie najemcy dokonującemu zamiany lokalu mieszkalnego, aby przy zamianie brana była pod uwagę wysokość progów dochodowych obowiązująca w momencie zawarcia umowy najmu pierwszego zamienianego lokalu, czyli w momencie „wejścia” do TBS.</p> <p>Mając również na uwadze uwagi RCL, proponuje się następującą treść zapisu art. 30 ust. 1b:</p> <p><i>„1b. W przypadku wystąpienia ważnych przyczyn uzasadniających zamianę lokalu, w szczególności takich jak:</i></p> <p><i>1) powiększenie lub zmniejszenie się gospodarstwa domowego,</i></p> <p><i>2) obniżenie się stanu technicznego lokalu utrudniającego w stopniu znacznym użytkowanie lokalu</i></p>

Uwagi zgłoszone do projektu ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach (...) w trakcie konsultacji publicznych (UD 98)

			<p><i>- do dotychczasowych najemców lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r., z którymi po rozwiązaniu umowy najmu zostanie zawarta nowa umowa najmu lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, przy ustalaniu dopuszczalnej wysokości średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana kolejna umowa najmu, stosuje się przepisy obowiązujące w dniu zawarcia poprzedniej umowy najmu pierwszego zamienianego lokalu.”.</i></p> <p>Obecnie proponowana treść art. 30 ust. 1b ustawy, jest również efektem uwzględnienia uwagi, w myśl której zaproponowane w projekcie ustawy brzmienie zapisu nie uwzględnia najemców, którzy mieszkają w zasobie powstałym ze środków KFM z udziałem partycypacji (gdzie progi dochodowe są najwyższe) i chcą się przenieść do mieszkań wybudowanych również z udziałem środków z KFM, ale bez partycypacji (gdzie progi dochodowe po ostatniej nowelizacji z 2015 r. zostały znacznie obniżone) oraz tych najemców, którzy chcą dokonać zamiany lokali w ramach budynków wybudowanych z udziałem finansowania zwrotnego (zwłaszcza w kontekście proponowanego dla tego zasobu zróżnicowania limitów dochodowych od wysokości wniesionej partycypacji).</p> <p>Jednocześnie, uwzględniając uwagi strony społecznej, aby zabezpieczyć sytuację prawną najemców dokonujących zamiany lokali mieszkalnych, konieczne jest wprowadzenie ogólnej normy, stanowiącej że zasady najmu (nie tylko limity dochodowe, ale również sankcje związane z niespełnieniem warunków określonych w ustawie) w stosunku do tych najemców pozostaną bez zmian. Tym samym proponuje się nadać następującą treść art. 30</p>
--	--	--	---

Uwagi zgłoszone do projektu ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach (...) w trakcie konsultacji publicznych (UD 98)

			ust. 1c: <i>„1c. Do nowych umów najmu, o których mowa w ust. 1b, w pozostałym zakresie dotyczącym zasad najmu stosuje się przepisy obowiązujące w dniu zawarcia poprzedniej umowy najmu <u>pierwszego zamienianego lokalu</u>.”</i>
24.	STPPiZ	Przepis ograniczony jest wyłączenie do zamian lokali mieszkalnych między sfinansowanymi z KFM a wybudowanymi z finansowaniem zwrotnym. Natomiast w dalszym ciągu nierozwiązana pozostaje kwestia zamian lokali mieszkalnych w ramach budynków z KFM oraz w ramach budynków wybudowanych z finansowania zwrotnego, zwłaszcza w kontekście uzależnienia/ różnicowania limitów dochodowych od umowy partycypacji.	<u>Uwaga uwzględniona</u> Patrz wyjaśnienia do pkt 23.
25.	BCC	Art. nie określa w sposób precyzyjny, jakie ważne przyczyny uzasadniają zamianę lokalu.	<u>Uwaga uwzględniona.</u> Patrz wyjaśnienia do pkt 23.
26.	PIG TBS	Wniosek o uwzględnienie zastosowania maksymalnych progów dochodowych obowiązujących w dniu zawarcia umowy poprzedniej w ramach proponowanego ust. 1b w sytuacji zamiany mieszkań przez najemcę z zasobów wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez BGK na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. do dowolnego zasobu zrealizowanego w ramach programu rządowego na podstawie <i>ustawy o niektórych formach (...)</i> .	<u>Uwaga uwzględniona.</u> Patrz wyjaśnienia do pkt 23.
Art. 30 ust. 3			
27.	Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy	Zapisy tego punktu powinny dotyczyć wyłącznie mieszkań realizowanych z udziałem preferencyjnych środków kredytowych udzielanych w ramach rządowych programów mieszkaniowych (dawny KFM, PIB i finansowanie zwrotne). Z treści proponowanego zapisu nie wynika, czy obowiązek ten dotyczy wyłącznie ww. mieszkań czy także mieszkań realizowanych z udziałem kredytowych środków	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Użyte sformułowanie „przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r.” ma swoje źródło w nowelizacji ustawy przeprowadzonej w 2009 r., kiedy to zlikwidowany został

Uwagi zgłoszone do projektu ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach (...) w trakcie konsultacji publicznych (UD 98)

		komercyjnych.	<p>Krajowy Fundusz Mieszkaniowy – ustawą z dnia 2 kwietnia 2009 r. o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw. Ustawa ta jasno precyzuje, że w tym przypadku chodzi o wnioski procedowane na podstawie <i>ustawy o niektórych formach (...)</i>. W ocenie projektodawcy, mając na uwadze wielokrotne użycie sformułowania w już obecnie obowiązujących przepisach, wniosek SZT nie jest uzasadniony.</p> <p>Należy jednocześnie pamiętać, że do umów już zawartych w przypadku najemców mieszkań wybudowanych ze środków komercyjnych stosuje się przepisy ustawy w brzmieniu sprzed nowelizacji z 2015 r.</p> <p>Ponadto mając na uwadze, że zakres projektowanego zapisu ingeruje merytorycznie w przepisy przejściowe <i>ustawy z dnia 10 września 2015 r.</i>, przepis zostanie ostatecznie zredagowany na etapie Komisji prawniczej w sposób wskazany przez RCL.</p>
28.	STPPIZ	<p>Nie jest jasne, jaki termin składania deklaracji obowiązuje najemców zasobów innych niż KFM i finansowanie zwrotne w przypadku umów najmu zawartych do dnia 24.10.2015 r. (na mocy dotychczasowych przepisów są oni zobowiązani do składania deklaracji co 2 lata do 30 kwietnia).</p> <p>W tym przypadku brak jest regulacji w samym przepisie (ten jest ograniczony wyłącznie do KFM i finansowania zwrotnego) oraz w przepisach przejściowych.</p> <p>Obowiązek składania deklaracji o średnim miesięcznym dochodzie powinien obejmować wszystkich najemców mieszkań w TBS-ie niezależnie od źródła finansowania budynku i terminu podpisania umowy najmu.</p>	<p><u>Uwaga nieuwzględniona.</u></p> <p>Do umów już zawartych w przypadku najemców mieszkań wybudowanych ze środków komercyjnych stosuje się przepisy ustawy w brzmieniu sprzed nowelizacji z 2015 r. (zgodnie z art. 6 <i>ustawy z dnia 10 września 2015 r.</i>) W przypadku natomiast zawarcia kolejnej umowy najmu lokalu powstałego ze środków komercyjnych najemca nie ma obowiązku składania deklaracji o średnim miesięcznym wynagrodzeniu.</p> <p>Patrz także dalsze wyjaśnienia do uwagi w pkt 29.</p>
29.	PIG TBS	<p>Wobec braku przepisów przejściowych i w korespondencji do art. 4 projektu ustawy zmieniającej, nie jest jasne, czy ww. termin składania deklaracji obowiązuje tylko w przypadku</p>	<p><u>Uwaga uwzględniona.</u></p> <p>Propozycja następującej redakcji zapisu art. 9a ust. 2</p>

Uwagi zgłoszone do projektu ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach (...) w trakcie konsultacji publicznych (UD 98)

		<p>najemców z zasobów KFM/PIB z umowami najmu zawartymi po dniu wejścia w życie obecnie procedowanej nowelizacji, czy również w przypadku najemców z zasobów KFM/PIB z umowami najmu zawartymi przed dniem wejścia w życie procedowanej nowelizacji. W świetle ustawy o ochronie danych osobowych wątpliwości budzi też żądanie informacji o dochodach wobec najemców zasobów TBS innych niż finansowane przy wykorzystaniu kredytu z KFM/PIB, czy też finansowania zwrotnego.</p> <p>Wniosek o dodanie ust. 3a w art. 30 w brzmieniu: <i>„3a. W przypadku zasobów towarzystwa innych niż wymienione w ust. 3 towarzystwo może żądać informacji, o których mowa w ust. 3.”.</i></p> <p>Ponadto należy uregulować kwestie obowiązywania zapisu ust. 3 oraz proponowanego ust. 3a wobec umów zawartych przed dniem wejścia w życie projektowanej ustawy.</p>	<p>ustawy o ochronie praw lokatorów (...):</p> <p><i>„2. Do zasobów towarzystwa budownictwa społecznego wybudowanego bez udziału środków, o których mowa w ust. 1, do ustalania wysokości czynszu stosuje się art. 28 ust. 1 ustawy, o której mowa w ust. 1, przy czym do zasad najmu towarzystwo może stosować przepisy niniejszej ustawy albo przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, a w pozostałym zakresie przepisy niniejszej ustawy.”.</i></p> <p>Ust. 2 w zaproponowanym brzmieniu daje możliwość stosowania przez towarzystwa, które zrealizowały inwestycje ze środków komercyjnych, przepisów ustawy o niektórych formach (...) w zakresie zasad najmu. Uwagi w tym zakresie zgłoszone przez Polską Izbę Gospodarczą TBS, dotyczą przede wszystkim inwestycji zrealizowanych przez tbs, których większościowym udziałowcem jest gmina. W tym przypadku właściciele tbs, w sytuacji gdy inwestycja wpisuje się w politykę mieszkaniową lokalnego samorządu, chcą mieć możliwość stosowania w stosunku do swoich zasobów zasad wynikających z regulacji, o których mowa w ustawie o niektórych formach (...), jako bardziej dostosowanych do formuły społecznego budownictwa czynszowego niż ogólne zasady wynikające z ustawy o ochronie praw lokatorów (...).</p>
Art. 30 ust. 5 pkt 3			
30.	W. Czekierda TBS Małopolska	<p>Art. 30 ust. 5 pkt 3, 3a, 5c powinien być tak sformułowany, aby TBS mógł wypowiedzieć umowę w zakresie dotyczącym czynszu lub wypowiedzieć umowę najmu (pkt 5c), a nie musiał ją wypowiedzieć.</p> <p>Ew. Podniesienie limitów art. 30 ust. 3 do 20% oraz w pkt 5c do 80%.</p>	<p><u>Uwaga nieuwzględniona.</u></p> <p>Elastyczność jest już wpisana w proponowane zmiany. Zgodnie z projektem ustawy, czynsz w zasobie społecznych mieszkań czynszowych podnoszony będzie proporcjonalnie, a najemca będzie mógł wystąpić do tbs o skrócenie 2-letniego okresu weryfikacji w przypadku, gdy zmiana wysokości dochodów nie miała charakteru trwałego.</p>

Uwagi zgłoszone do projektu ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach (...) w trakcie konsultacji publicznych (UD 98)

<p>31.</p>	<p>Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy</p>	<p>W mieszkaniach wynajmowanych, które zostały lub są realizowane na podstawie wniosków o kredyt złożonych do 30 września 2009 roku powinny obowiązywać przepisy, które obowiązywały do dnia 24 października 2015 roku.</p> <p>Ważnym jest także by wysokość czynszu po przekroczeniu maksymalnych dochodów gospodarstw domowych nie przekraczała występujących na lokalnym, komercyjnym rynku wynajmu mieszkań stawek czynszowych.</p> <p>Podwyższenie czynszu powinno być dopuszczalne w pierwszym roku po roku, w którym nastąpiło przekroczenie dochodów gospodarstwa domowego najemcy, a obowiązkowe w sytuacji gdy przekroczenie nastąpi przez dwa kolejne lata. Uniknie się niezgodnego z celami przepisu skutku przypadkowego, jednorazowego wzrostu dochodów (np. na wskutek uzyskania tzw. nagrody jubileuszowej, itp.).</p> <p>Przy przekroczeniu dochodów do 25% wprowadzić możliwość podwyżki, nie więcej jednak niż w wysokości o 0,5% czynszu dotychczasowego za każdy 1% przekroczenia dochodu gospodarstwa domowego ponad maksymalną dopuszczalną jego wysokość.</p> <p>Przy przekroczeniu dochodów o 25%-50% powinien istnieć obowiązek podwyżki, ale nie mniej niż 0,5% i nie więcej niż w wysokości 1% czynszu dotychczasowego za każdy 1% przekroczenia dochodu gospodarstwa domowego ponad maksymalną dopuszczalną jego wysokość.</p>	<p><u>Uwaga uwzględniona częściowo.</u></p> <p>Zostanie zawarty przejściowy w ustawie. Proponowane brzmienie:</p> <p><i>„Art. 6. Do umów najmu zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu dotychczasowym.”.</i></p> <p>W tym miejscu należy jednocześnie zaznaczyć, że w przypadku zawarcia nowej umowy najmu, najemcą będą dotyczyły przepisy ustawy w brzmieniu obowiązującym w dniu zawarcia tej umowy.</p> <p>Projektodawca dopuszcza wystąpienie sytuacji, w której nowy poziom czynszów będzie musiał być wyższy od stawek rynkowych stosowanych w odniesieniu do mieszkań o podobnym standardzie/lokalizacji. Sytuacja taka może mieć miejsce jedynie w przypadkach znaczącego wzrostu dochodów gospodarstwa domowego – w przypadku procentowo bardzo istotnego przekroczenia limitu maksymalnych dochodów uprawniających do najmu analogiczne podwyższenie czynszu miałby w tych przypadkach charakter „represyjny”, skłaniając ekonomicznie lokatora do opuszczenia zasobu wybudowanego przy wykorzystaniu preferencyjnego kredytu w ramach nowego programu.</p> <p>Jednakże ustawodawca zamierza wprowadzić ograniczenie możliwości podniesienia czynszu – patrz pkt 32.</p>
<p>32.</p>	<p>PIG TBS</p>	<p>Wniosek o ograniczenie wzrostu wysokości czynszu wolnego do 200% aktualnej stawki czynszu. Brak takiego ograniczenia, w sytuacji przekroczenia maksymalnego progu dochodowego, szczególnie w przypadku wzrostu dochodu o charakterze jednorazowym może prowadzić do czasowego</p>	<p><u>Uwaga uwzględniona.</u></p> <p>Proponowane brzmienie zapisu art. 30 ust. 5 pkt 3:</p> <p><i>„3. gdy najemca wykaże w deklaracji dochody</i></p>

Uwagi zgłoszone do projektu ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach (...) w trakcie konsultacji publicznych (UD 98)

		podniesienia czynszu na poziomie znacząco przekraczającym czynsze rynkowe.	<i>przekraczające wysokość określoną odpowiednio w ust. 1 pkt 2, 2a lub 3 o więcej niż 10%, towarzystwo wypowiada umowę najmu w części dotyczącej czynszu, określając nową stawkę w wysokości o 1% wyższej od czynszu dotychczasowego za każdy 1% dochodu gospodarstwa domowego ponad wysokość określoną odpowiednio w ust. 1 pkt 2, 2a lub 3, nie większą jednak od wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu umowy najmu okazjonalnego lokalu;”.</i>
Art. 30 ust. 5 pkt 3a			
33.	BCC	Postuluje się, aby wprost określono przesłanki, jakie powinny być brane pod uwagę przy podejmowaniu decyzji o wypowiedzeniu umowy w części dotyczącej czynszu i określeniu nowej stawki.	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Celem proponowanej zmiany (będącej wynikiem postulatów środowiska tbs) jest zaadresowanie sytuacji, kiedy dochody najemcy jedynie w nieznacznym stopniu przewyższają limity dochodowe określone w ustawie i nieekonomiczne dla spółki jest przeprowadzanie procedury ustalania wyższego czynszu (często środki uzyskane z tytułu podwyższenia czynszu są kwotami nie przewyższającymi kilku/kilkunastu złotych rocznie – a wymagają jednak zaangażowania zasobów pracowniczych tbs). Należy zwrócić uwagę, że nie jest to nowe rozwiązanie i analogiczny zapis funkcjonuje również w art. 30 ust. 5 pkt 2 ustawy o niektórych formach (...). Tym samym, proponuje się pozostawienie proponowanego brzmienia zapisu.
34.	PIG TBS	Postulat o podniesienie poziomu do 20%.	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Brak uzasadnienia dla proponowanej zmiany.
Art. 30 ust. 5b			
35.	Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy	1. Nie przewidziano sytuacji, gdy dochody uzyskane przez gospodarstwo domowe najemcy będą niższe od poprzednich, ale nadal powyżej maksymalnej wysokości określonej ustawowo. W przypadku ich przekroczenia powyżej 10% nie	<u>Uwaga uwzględniona.</u> Proponuje się uwzględnić uwagi 1, 2, 3 poprzez nadanie

Uwagi zgłoszone do projektu ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach (...) w trakcie konsultacji publicznych (UD 98)

		<p>będzie możliwe ustalenie stawki na poziomie niższym, proporcjonalnym do zmniejszonego przekroczenia.</p> <p>2. W przypadku ich przekroczenia nie więcej niż o 10% nie będzie możliwe skorzystanie przez tbs z możliwości powrotu do stawki preferencyjnej czynszu. Niezbędnym jest uregulowanie tych przypadków, które będą w praktyce występować stosunkowo często.</p> <p>3. Należy także doprecyzować za jaki okres najemca powinien złożyć deklarację o średnim miesięcznym dochodzie gospodarstwa domowego. Proponujemy zapisać, że „za okres ostatnich 12 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku”.</p>	<p>art. 30 ust. 5b ustawy następującego brzmienia:</p> <p><i>„5b. W przypadku, o którym mowa w ust. 5 pkt 3 i 3a, towarzystwo może, na wniosek najemcy, skrócić skraca wskazany w ust. 3 okres złożenia kolejnej deklaracji. Jeżeli złożona przez najemcę deklaracja o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe za okres ostatnich 12 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku potwierdza, że wykazany dochód nie przekracza wysokości określonej odpowiednio w ust. 1 pkt 2, 2a lub 3, towarzystwo wypowiada umowę najmu w części dotyczącej czynszu, ustalając stawkę czynszu na niższym poziomie.”.</i></p> <p>Ponadto art. 30 ust. 5c ustawy nadaje się następujące brzmienie:</p> <p><i>„5c. Przepis ust. 5b stosuje się także, gdy średni miesięczny dochód przypadający na gospodarstwo domowe nadal przekracza wysokość określoną odpowiednio w ust. 1 pkt 2, 2a lub 3, ale jest mniejszy od dochodu będącego podstawą poprzedniego wypowiedzenia umowy w części dotyczącej czynszu.”.</i></p>
36.	STPPIZ	<p>1. Możliwość obniżenia stawki czynszu powinna istnieć również w przypadku, gdy po ponownej weryfikacji nastąpiła obniżka dochodów, ale nadal ich wysokość przekracza średnie dochody w gospodarstwie domowym.</p> <p>2. Dopisanie w treści przepisu pkt 3a.</p>	<p><u>Uwaga uwzględniona.</u></p> <p>Patrz wyjaśnienia do pkt. 35</p>
37.	PIG TBS	<p>Wniosek o przyjęcie generalnej zasady możliwości obniżenia poziomu czynszów w sytuacji obniżenia dochodów i złożenia korekty, w przypadkach o których mowa w art. 30 ust. 5 pkt 3 i 3a, bez warunkowania ich obniżenia do poziomu</p>	<p><u>Uwaga uwzględniona.</u></p> <p>Patrz wyjaśnienia do pkt. 35</p>

Uwagi zgłoszone do projektu ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach (...) w trakcie konsultacji publicznych (UD 98)

		nieprzekraczającego aktualnych maksymalnych progów dochodowych.	
38.	BGK	Projektowany przepis uniemożliwia złożenie wniosku o skrócenie okresu na złożenie deklaracji najemcom, którym wypowiedziano umowę najmu ze względu na przekroczenie określonej wysokości dochodów nie więcej niż o 10%.	<u>Uwaga uwzględniona.</u> Patrz wyjaśnienia do pkt. 35
Art. 30 ust. 5c (w obecnym brzmieniu 5d)			
39.	STPPIZ	Zapis art. 30 ust. 5c jest skuteczny tylko w stosunku do osób, które złożą deklarację, natomiast osoby, które deklaracji nie złożą nie są nim objęte. W korzystniejszej sytuacji są najemcy, którzy w ogóle nie złożą deklaracji o dochodach, niż ci co przekraczają dochody i złożą deklarację. Mianowicie za niezłożenie deklaracji TBS może wypowiedzieć umowę najmu w części dotyczącej czynszu i zastosować dowolny czynsz, co oznacza że może go nie podnosić wcale lub symbolicznie.	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Wypowiedzenie umowy najmu następuje dopiero wówczas, gdy najemca w trzech kolejnych deklaracjach oświadczy, że przekracza ustawowe dochody, w tym w trzecim roku aż o 50% dopuszczalnej wysokości. Natomiast niezłożenie deklaracji w ustawowym terminie może być spowodowane szeregiem niezależnych od najemcy okoliczności, często od niego niezależnych (np. choroba, wyjazd, in. zdarzenia nieprzewidziane zdarzenia losowe). Dlatego towarzystwo powinno mieć możliwość oceny poszczególnej sytuacji, a tym samym podjęcia decyzji w postaci wypowiedzenia umowy w części dotyczącej czynszu.
40.	PIG TBS	Wniosek o fakultatywny charakter zapisu – TBS może wypowiedzieć umowę najmu lub co najmniej podniesienie progu przekroczenia wysokości dochodów z 50% do 80%.	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Program społecznego budownictwa czynszowego dedykowany jest do grupy osób, które nie są w stanie uzyskać mieszkania na rynku komercyjnym. Stąd osoby, które przez okres 3 lat osiągają dochody przekraczające ustawową wysokość uprawniającą do najmu mieszkania w zasobach tbs, powinny bezwzględnie zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe gdzie indziej, bez możliwości podjęcia przez towarzystwa innej decyzji w tym zakresie. Brak uzasadnienia dla podwyższenia wysokości dochodów z 50% do 80%.
Art. 2 projektu (art. 11 ust. 2a ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych)			

Uwagi zgłoszone do projektu ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach (...) w trakcie konsultacji publicznych (UD 98)

41.	BCC	Dodany art. nie wskazuje sankcji dla dokonania przez spółdzielnię mieszkaniową transferu, mówiąc jedynie o tym, iż jest to „niedopuszczalne”. Brak jednak mowy o konsekwencjach prawnych. Biorąc pod uwagę <i>ratio legis</i> przepisu należy przyjąć, że ustawodawca zakłada dla takiej czynności sankcję nieważności, co należałoby jednoznacznie wskazać w omawianym przepisie.	<p><u>Uwaga nieuwzględniona.</u></p> <p>Konsekwencją prawną jest nieważność czynności prawnej. Jest to zasada wynikająca z KC.</p>
Art. 3 projektu (art. 9a ustawy o ochronie praw lokatorów ...)			
42.	Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy	Sformułowanie „zasad najmu” wydaje się zbyt ogólnikowe, nieprecyzyjne i mogące w praktyce spowodować wiele problemów interpretacyjnych. Sugeruje ono, szczególnie w zestawieniu z treścią projektu ust. 2 art. 9a, że w stosunku do zasobów opisanych w ust. 1 stosowanie <i>ustawy o ochronie praw lokatorów</i> jest całkowicie wyłączone.	<p><u>Wyjaśnienia do uwagi.</u></p> <p>Zapis projektowanego przepisu jest jedynie odzwierciedleniem stanu faktycznego w zakresie stosowania przepisów <i>ustawy o niektórych formach (...)</i> i <i>ustawy o ochronie praw lokatorów (...)</i>. Ma on rozwiązać wątpliwości tbs, które przepisy stosować do ustalania wysokości czynszu w przypadku zasobu wybudowanego bez udziału środków publicznych. <i>Ustawa o ochronie praw lokatorów (...)</i> w obecnym brzmieniu odsyła w zakresie czynszów do <i>ustawy o niektórych formach (...)</i>. A obecny art. 28 ust. 2 określa wysokość czynszu jedynie do zasobów wybudowanych w ramach programów rządowych.</p> <p>W ocenie MliB przepisy te są spójne. <i>Ustawa o ochronie praw lokatorów (...)</i> odsyłając w zakresie czynszu do <i>ustawy o niektórych formach (...)</i> pozwala odnaleźć się w obu przypadkach: zasobów wybudowanych z udziałem środków budżetowych (art. 28 ust. 1, art. 28 ust. 2 oraz art. 30) oraz zasobów wybudowanych bez udziału środków publicznych (art. 28 ust. 1, przy czym ponieważ art. 28 ust. 2 i art. 30 dotyczą drugiego przypadku, zastosowanie ma <i>ustawa o ochronie praw lokatorów (...)</i> – zasady podwyższania czynszu i wypowiedzania umowy najmu.</p> <p>Jednakże z uwagi na często występujące problemy interpretacyjne w tym zakresie, postanowiono</p>

Uwagi zgłoszone do projektu ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach (...) w trakcie konsultacji publicznych (UD 98)

			<p>o wprowadzeniu przedmiotowego zapisu.</p> <p>Jednocześnie w związku z uwagami zgłoszonymi w ramach konsultacji społecznych, proponuje się nadać art. 3 projektu ustawy następujące brzmienie:</p> <p><i>„Art. 9a. 1. Do zasobów towarzystwa budownictwa społecznego oraz spółki gminnej wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. lub przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego w zakresie czynszu i zasad najmu stosuje się przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.</i></p> <p><i>2. Do zasobów towarzystwa budownictwa społecznego wybudowanego bez udziału środków, o których mowa w ust. 1, do ustalania wysokości czynszu stosuje się art. 28 ust. 1 ustawy, o której mowa w ust. 1, przy czym do zasad najmu towarzystwo może stosować przepisy niniejszej ustawy albo przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.”.</i></p> <p>Projektowane brzmienie zapisu jest konsekwencją uwzględnienia uwagi strony społecznej w zakresie dodania w ust. 1 również spółki gminnej, która także może korzystać z finansowania zwrotnego. Ust. 2 w zaproponowanym brzmieniu daje natomiast możliwość stosowania przez towarzystwa, które zrealizowały inwestycje ze środków komercyjnych, przepisów <i>ustawy o niektórych formach (...)</i> w zakresie zasad najmu. Uwagi zgłoszone w tym zakresie, dotyczyły przede wszystkim inwestycji zrealizowanych przez tbs, których większościowym udziałowcem jest</p>
--	--	--	--

Uwagi zgłoszone do projektu ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach (...) w trakcie konsultacji publicznych (UD 98)

			gmina. W tym przypadku właściciele tbs, w sytuacji gdy inwestycja wpisuje się w politykę mieszkaniową lokalnego samorządu, chcą mieć możliwość stosowania w stosunku do swoich zasobów zasad wynikających z regulacji, o których mowa w <i>ustawie o niektórych formach (...)</i> , jako bardziej dostosowanych do formuły społecznego budownictwa czynszowego niż ogólne zasady wynikające z <i>ustawy o ochronie praw lokatorów (...)</i> .
43.	STPPIZ	<p>Proponowana treść zapisu: <i>„Art. 9a. Czynsz i zasady najmu w zasobach towarzystwa budownictwa społecznego regulują odrębne przepisy.”</i></p> <p>Proponowane w projekcie ustawy brzmienie zapisu oznacza, że do wymienionych w przepisie zasobów stosuje się wyłącznie jeden wybrany przepis ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, tj. art. 28 ust. 1. Wszystkie pozostałe zagadnienia są regulowane przepisami <i>ustawy o ochronie praw lokatorów</i>.</p>	<p><u>Wyjaśnienia do uwagi.</u></p> <p>Patrz wyjaśnienia do pkt 42.</p>
44.	PIG TBS	<p>Z brzmienia ust. 2 art. 9a wynika, że w przypadku najmu lokali innych niż sfinansowane z kredytu KFM oraz finansowania zwrotnego stosuje się jedynie art. 28 ust. 1 <i>ustawy o niektórych formach (...)</i>.</p> <p>Propozycja zapisu: <i>„2. Do zasobów towarzystw budownictwa społecznego wybudowanych bez udziału środków, o których mowa w ust. 1, w zakresie czynszu i zasad najmu stosuje się przepisy art. 28 ust. 1, art. 29 ust. 1 oraz 29a ust. 1 ustawy, o której mowa w ust. 1, a w pozostałym zakresie przepisy niniejszej ustawy.”</i></p> <p>W przypadku nie uwzględnienia proponowanego przez PIG TBS dodania w art. 30 po ust. 3 ust. 3a, dodanie w art. 9a ust. 3: <i>„3. W przypadku zasobów towarzystw budownictwa społecznego wybudowanych bez udziału środków, o których</i></p>	<p><u>Wyjaśnienia do uwagi.</u></p> <p>Patrz wyjaśnienia do pkt 42.</p>

Uwagi zgłoszone do projektu ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach (...) w trakcie konsultacji publicznych (UD 98)

		<i>mowa w ust. 1, towarzystwo może żądać od najemcy deklaracji o dochodach zgodnie z art. 30 ust. 3 ustawy, o której mowa w ust. 1.”.</i>	
45.	BGK	Treść zapisu nie uwzględnia sytuacji, w której spółka gminna niebędąca TBS korzysta z finansowania zwrotnego. W zakresie ustalana stawek czynszu w takim przypadku również powinny obowiązywać przepisy <i>ustawy o niektórych formach (...)</i> .	<u>Uwaga uwzględniona.</u> Patrz wyjaśnienia do pkt 42.
Art. 4 projektu (przepis przejściowy)			
46.	PIG TBS	Brak regulacji dotyczących: 1. umów najmu i umów partycypacji dotyczących zasobów KFM zawartych między 25.10.2015 r. a dniem wejścia w życie nowej ustawy; 2. umów najmu i umów partycypacji dotyczących zasobów innych niż KFM i finansowanie zwrotne, zawartych po dniu 25.10.2015 r. W ustawie powinien znaleźć się zapis: <i>„Do umów najmu dotyczących lokali mieszkalnych wybudowanych na podstawie wniosków o kredyt złożonych w Banku Gospodarstwa Krajowego do dnia 30 września 2009 r. stosuje się przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego obowiązujące przed jej nowelizacją z dnia 10 września 2015 r.”.</i>	<u>Uwaga uwzględniona.</u> Proponuje się uwzględnienie uwagi, poprzez wprowadzenie do ustawy przepisów przejściowych w brzmieniu: <i>„Art. 6. Do umów najmu zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu dotychczasowym.”.</i> <i>„Art. 7. Do umów w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu dotychczasowym.”.</i>
Inne uwagi			
47.	W. Czekierda TBS Małopolska	Art. 29a ust. 3 – partycypacja powinna być zwracana w nominalnej wysokości.	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Aktualne rozwiązania w zakresie waloryzacji wpłaconej partycypacji zostały wprowadzone nowelizacją ustawy przeprowadzoną w 2015 r. W poprzednim stanie prawnym towarzystwa budownictwa społecznego miały obowiązek zwrotu partycypacji w kwocie wpłaconej przez

Uwagi zgłoszone do projektu ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach (...) w trakcie konsultacji publicznych (UD 98)

			najemcę/partycypanta. Takie rozwiązanie nie zapewniało zwrotu partycypacji na poziomie adekwatnym do rzeczywistych nakładów poniesionych w przeszłości przez najemcę. Celem jej było, aby partycypant opuszczając tbs mógł uzyskać kwotę, która pozwoliłaby mu w tym samym stopniu zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe (jak w momencie rozpoczęcia najmu w tbs), z uwzględnieniem jednak faktu zużycia budynku. Formuła ta uwzględnia zatem interesy obu stron stosunku umowy partycypacji.
48.	W. Czekierda TBS Małopolska	Dla starych zasobów powinny obowiązywać stare limity dochodów, dla inwestycji realizowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego limity proponowane w art. 30 ust. 1 pkt 2a, bez uzależniania ich od kwoty wpłaconej partycypacji. Trudno znaleźć uzasadnienie dla proponowanego różnicowania wysokości dochodów dla nowego programu.	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Celem zmian jest uelastycznienie zasobu mieszkań na wynajem w zasobach tbs, tak aby osoby których dochody plasują się na zróżnicowanym poziomie miały umożliwiony dostęp do uzyskania mieszkania w ramach programu wsparcia społecznego budownictwa czynszowego.
49.	W. Czekierda TBS Małopolska	Doprecyzowane brzmienia art. 28 ust. 1 w taki sposób, by wynikało z niego, aby suma czynszów pozwalała <u>między innymi</u> na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów oraz <u>na zwrot finansowania poniesionych kosztów realizacji inwestycji</u> . Propozycja zmiany treści art. 28 ust. 1 jest konsekwencją zmiany zapisu art. 9a ustawy o ochronie praw lokatorów (...). Skoro w przypadku realizacji inwestycji z innych środków niż KFM i finansowanie zwrotne, ma zastosowanie art. 28 ust. 1 to należy wziąć pod uwagę, że taka inwestycja może być finansowana również z obligacji, pożyczek, dopłat współników itp. Wówczas biorąc pod uwagę obecny zapis, że tylko kredyt może być składnikiem czynszu, problemem pozostaje kwestia w jaki sposób pozyskać środki na sfinansowanie w in. formach finansowania inwestycji, skoro nie można tego ująć w czynszu.	<u>Uwaga uwzględniona częściowo.</u> Proponuje się uwzględnienie uwagi poprzez nadania ust. 1 w art. 28 następującego brzmienia: <i>„1. Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych towarzystwa są ustalane przez zgromadzenie współników, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez towarzystwo pozwalała <u>w szczególności</u> na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę.”</i>
50.	W. Czekierda TBS Małopolska	Zmiana art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 10.09.2015 r.: „Do umów najmu dotyczących lokali mieszkalnych wybudowanych na	<u>Uwaga uwzględniona częściowo.</u>

Uwagi zgłoszone do projektu ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach (...) w trakcie konsultacji publicznych (UD 98)

		<p>podstawie wniosków o kredyt złożonych w BGK do dnia 30 września 2009 r. stosuje się przepisy ustawy sprzed jej nowelizacji z dnia 10.09.2015 r.”.</p> <p>Skoro partycypanci podpisywali umowy wiedząc, kogo i na jakich zasadach będą kierowali do najmu, to zmiana warunków najmu jest w tym przypadku działaniem prawa wstecz.</p>	<p>Przepisy przejściowe ustawy z dnia 10 września 2015 r. zachowują moc. Jednocześnie przy okazji niniejszej nowelizacji proponuje się wprowadzenie odpowiedniego przepisu przejściowego, w brzmieniu, o którym mowa w pkt 31.</p>
51.	<p>Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych</p>	<p>Dodanie w art. 15a ust. 3 pkt 4 o treści: <i>„konieczność zlecenia niezależnemu rzeczoznawcy majątkowemu sporządzenia operatu szacunkowego określającego wartość początkową w postaci wartości rynkowej gruntu niezabudowanego przewidywanego do realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego wraz z wartością przyszłą zrealizowanego przedsięwzięcia na dzień przewidywanego rozpoczęcia kredytowania.”.</i></p>	<p><u>Uwaga nieuwzględniona.</u></p> <p>Dołączenie operatu szacunkowego finansowanej nieruchomości jest obligatoryjne w przypadku wydania pozytywnej decyzji kredytowej. Tym samym udział rzeczoznawców majątkowych w procesie realizacji przedsięwzięć z udziałem finansowania zwrotnego jest zabezpieczony.</p>
52.	<p>Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych</p>	<p>Dodanie w art. 15b ust. 4 pkt 6 o treści: <i>„nieprzedłożenia wykonanego przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego określającego wartość początkową w postaci wartości rynkowej gruntu niezabudowanego przewidywanego do realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego wraz z wartością przyszłą zrealizowanego przedsięwzięcia na dzień przewidywanego rozpoczęcia kredytowania.”.</i></p>	<p><u>Uwaga nieuwzględniona.</u></p> <p>Patrz wyjaśnienia do pkt 51.</p>
53.	<p>Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych</p>	<p>Konieczność udziału rzeczoznawców majątkowych na późniejszych etapach budowy mieszkań finansowanych z rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego, co pozwoli na zabezpieczenie prawidłowego postępu prac oraz kontrolę narastającej wartości rynkowej inwestycji wraz z postępowaniem zaawansowania prac związanych z jej realizacją. Kontrola ta umożliwi w sposób bieżący na ustalenie wartości pośredniej pomiędzy wartością rynkową gruntu, a wartością docelową osiągniętą po zakończeniu całego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego.</p>	<p><u>Uwaga nieuwzględniona.</u></p> <p>Patrz wyjaśnienia do pkt 51.</p>
54.	<p>Polska Federacja</p>	<p>Konieczne jest ustalenie przez rzeczoznawcę majątkowego</p>	<p><u>Uwaga nieuwzględniona.</u></p>

Uwagi zgłoszone do projektu ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach (...) w trakcie konsultacji publicznych (UD 98)

	Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych	wartości rynkowej wybudowanego i oddanego do użytkowania budynku, co pozwoli na weryfikację założeń w zakresie standardu oraz stanu technicznego budynku wykonanego ze środków pozyskanych poprzez finansowanie zwrotne udzielone przez BGK, a co za tym idzie weryfikację poprawności i zgodności z założeniami zrealizowanego ze środków rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego.	Patrz wyjaśnienia do pkt 51.
55.	Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy	Do wszystkich umów dotyczących lokali zrealizowanych w oparciu o preferencyjny kredyt z BGK uzyskanych na podstawie wniosków złożonych do września 2009 roku obowiązywać powinny przepisy sprzed zmiany, która weszła w życie 25 października 2015 roku. Czyli wszelkie postępowania wobec tych mieszkań, ich uczestników i najemców ich mieszkańców, powinny być prowadzone w oparciu o reguły jakie obowiązywały w dacie zawarcia umów o partycypacji i/lub uów najmu. Zasada ta powinna obowiązywać wszystkie umowy dotyczące zasobów realizowanych ze wsparciem finansowym udzielonym na podstawie wniosku złożonego do września 2009 roku, bez względu na to kiedy umowy te zostały zawarte (przed 25.10.2015 czy po tej dacie, przed dniem wejścia w życie opiniowanej ustawy czy po tej dacie). Wyjątek stanowić mogą (z uwagi na to, że do czynienia mamy z zasobem w dyspozycji podmiotu publicznego) regulacje dotyczące zasobów tbs'ów pozostających w dyspozycji gmin w zakresie maksymalnych dochodów gospodarstw domowych kierowanych przez gminy do zamieszkania w zasobie towarzystwa. Dotyczyć to powinno jednak wyłącznie lokali zasiedlanych na podstawie umów zawieranych po dacie wejścia w życie opiniowanej ustawy. Pozostałe umowy dotyczące mieszkań w dyspozycji gmin powinny być kontynuowane na obowiązujących zasadach, aż do ich wygaśnięcia.	<u>Uwaga uwzględniona.</u> Patrz wyjaśnienia do pkt 46.
56.	Stowarzyszenie	Rozszerzenie programu sbc poprzez umożliwienie	Zmiana jest spójna z zapisem przyjętego w dniu

Uwagi zgłoszone do projektu ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach (...) w trakcie konsultacji publicznych (UD 98)

	<p>Zachodniopomorskie Tebeesy</p>	<p>korzystania z dobrodziejstw finansowania zwrotnego przy budowaniu budynków mieszkalnych z lokalami mieszkalnymi udostępnionymi na zasadach lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu, stanowi nierówne traktowanie spółdzielni mieszkaniowych i tbs'ów oraz osób fizycznych (użytkowników mieszkań z lokatorskim spółdzielczym prawem do lokalu mieszkalnego i najemców mieszkań w tbs'ach i zasobach spółek komunalnych).</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Oferta tbs'ów nie będzie mogła konkurować z ofertą spółdzielni mieszkaniowych ponieważ w stosunku do najemców mieszkań w tbs'ach musi być prowadzony monitoring dochodów gospodarstw domowych najemców, a w przypadku ich wzrostu (ponad maksymalną wysokość średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego) zastosowana musi być istotna podwyżka czynszu, bądź przy trwałym, znaczącym ich przekroczeniu – wypowiedzenie umowy najmu. 2. Osoba zamieszkująca w mieszkaniu na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu będzie musiała legitymować się odpowiednim dochodem (nie przekraczającym wynikającego z ustawy poziomu) tylko w momencie jego zasiedlenia. Nie będzie narażona na wzrost opłat i utratę prawa do lokalu bez względu na wzrost i wielkość dochodów w trakcie użytkowania lokalu. 3. Objęcie spółdzielczych mieszkań lokatorskich finansowaniem zwrotnym stanowić będzie pożytkowanie pieniędzy publicznych przeznaczonych na poszerzenie dostępu do mieszkań osobom o umiarkowanych dochodach na lokale, w stosunku do których kontrola statusu finansowego użytkownika możliwa będzie tylko w momencie ich zasiedlenia. Stanowiłoby niegospodarne dysponowanie środkami publicznymi przeznaczonymi na realizację konkretnego celu. 	<p>27 września 2016 r. przez Radę Ministrów Narodowego Programu Mieszkaniowego.</p>
--	--	---	---

Uwagi zgłoszone do projektu ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach (...) w trakcie konsultacji publicznych (UD 98)

57.	Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy	<p>Art. 8 ust. 1 – propozycja brzmienia przepisu: <i>„Przez zawarcie umowy o kredyt kontraktowy osoba fizyczna zobowiązuje się do systematycznego gromadzenia oszczędności w kasie mieszkaniowej przez czas oznaczony, z zastrzeżeniem art. 13. ust. 1, a bank prowadzący kasę mieszkaniową - do przechowywania oszczędności i udzielenia po upływie tego okresu, z zastrzeżeniem art. 12 i 13, długoterminowego kredytu na cele mieszkaniowe.</i></p>	<p><u>Uwaga wykracza poza zakres nowelizacji określony w zgłoszeniu do Wykazu Prac Legislacyjnych Rządu (UD 98).</u></p> <p>Wsparcie systematycznego oszczędzania na cele mieszkaniowe poprzez indywidualne konta oszczędnościowe, będzie przedmiotem nowej ustawy o wsparciu systematycznego oszczędzania na cele mieszkaniowe (zakłada się przyjęcie projektu ustawy przez RM w II kwartale 2017 r., rozpoczęcie funkcjonowania IKM od 2018 r.).</p>
58.	Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy, NSZZ Solidarność	<p>Art. 8 ust. 2 – propozycja brzmienia przepisu: <i>„4) wpłata partycypacji w kosztach budowy mieszkań przeznaczonych na wynajem; 5) zmiana sposobu użytkowania budynku lub lokalu niemieszkalnego na mieszkalny; 6) spłata kredytu bankowego zaciągniętego na cele wymienione w pkt 1-5; 7) nabycie działki budowlanej lub jej części pod budowę domu jednorodzinnego lub budynku mieszkalnego, w którym jest lub ma być położony lokal mieszkalny kredytobiorcy.”</i></p>	<p><u>Uwaga wykracza poza zakres nowelizacji określony w zgłoszeniu do Wykazu Prac Legislacyjnych Rządu (UD 98).</u></p> <p>Patrz wyjaśnienia do pkt 57.</p>
59.	Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy	<p>Art. 11 ust. 3 Minimalna wysokość udziału własnego oszczędności nie może być mniejsza niż 40%. Biorąc pod uwagę aktualne praktyki banków, które w ostatnim czasie zostały istotnie zaostrzone, za bezpieczny wydaje się poziom udziału własnego w wysokości 30% (przy kredycie w wysokości 70%).</p>	<p><u>Uwaga wykracza poza zakres nowelizacji określony w zgłoszeniu do Wykazu Prac Legislacyjnych Rządu (UD 98).</u></p> <p>Patrz wyjaśnienia do pkt 57.</p>
60.	Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy	<p>Propozycja dodania art. 13a odnoszącego się do możliwości skrócenia okresu systematycznego oszczędzania w stosunku do przyjętego w umowie o kredyt kontraktowy.</p>	<p><u>Uwaga wykracza poza zakres nowelizacji określony w zgłoszeniu do Wykazu Prac Legislacyjnych Rządu (UD 98).</u></p> <p>Patrz wyjaśnienia do pkt 57.</p>

Uwagi zgłoszone do projektu ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach (...) w trakcie konsultacji publicznych (UD 98)

61.	NSZZ Solidarność	Propozycja dodania przepisu, który umożliwi skrócenie okresu systematycznego oszczędzania w stosunku do przyjętego w umowie o kredyt kontraktowy. Zaciągnięcie kredytu na mieszkanie własnościowe wymaga dysponowania środkami odpowiadającymi minimalnemu udziałowi własnemu. Zgoła inna kwota będzie potrzebna, gdy kredyt ma posłużyć nabyciu partycypacji w budowie mieszkania na wynajem w spółdzielni, spółce komunalnej lub towarzystwie budownictwa społecznego.	<u>Uwaga wykracza poza zakres nowelizacji określony w zgłoszeniu do Wykazu Prac Legislacyjnych Rządu (UD 98).</u> Patrz wyjaśnienia do pkt 57.
62.	Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy, NSZZ Solidarność	Art. 15 ust. 3 Definicja osób bliskich podana w treści zapisu powinna być rozszerzona w szczególności o wstępnych i zstępnych II stopnia (wnuczęta, dziadkowie) w linii prostej ale także o synowe, zięciów, teściowe i teściów.	<u>Uwaga wykracza poza zakres nowelizacji określony w zgłoszeniu do Wykazu Prac Legislacyjnych Rządu (UD 98).</u> Patrz wyjaśnienia do pkt 57.
63.	Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy	W rozporządzeniu Rady Ministrów należy ująć wymagania dotyczące minimalnych i maksymalnych powierzchni użytkowych mieszkań oddawanych w najem gospodarstwom domowym o określonej liczbie osób.	<u>Uwaga wykracza poza zakres nowelizacji określony w zgłoszeniu do Wykazu Prac Legislacyjnych Rządu (UD 98).</u>
64.	Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy	Art. 24 ust. 2a Nierówne traktowanie towarzystw budownictwa społecznego w zakresie podziału dochodów z prowadzonej działalności, w których 100% udziałów posiada Skarb Państwa w porównaniu do tych, w których 100% posiada inny podmiot publiczny czyli np. gmina.	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Skarb Państwa reprezentuje państwo jako właściciela majątku, z wyłączeniem części pozostających we władaniu innych państwowych osób prawnych, w tym jednostek samorządu terytorialnego. Tym samym nie można utożsamiać SP z gminą. Jednocześnie należy wyjaśnić, że Skarb Państwa w zakresie gospodarowania mieniem państwowym reprezentuje m.in. Agencja Mienia Wojskowego, która posiada 100% udziałów w zasobie Wojskowego TBS Sp. z o.o. KWATERA. Na mocy art. 62 ust. 3 ustawy z dnia 10 lipca 2015 r. o Agencji Mienia Wojskowego, do towarzystw budownictwa społecznego utworzonych przez Agencję nie stosuje się przepisów art. 24 ust. 2 ustawy o niektórych formach (...).

Uwagi zgłoszone do projektu ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach (...) w trakcie konsultacji publicznych (UD 98)

65.	Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy	<p>Art. 28 ust. 1 powinien otrzymać brzmienie:</p> <p><i>„1. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych towarzystwa są ustalane przez zgromadzenie wspólników, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez towarzystwo pozwalała na pokrycie kosztów i wierzytelności, w szczególności eksploatacji i remontów budynków, zwrot środków finansowych poniesionych na budowę oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę.”</i></p> <p>Taka redakcja zapisu da możliwość odzyskania zainwestowanych w realizację środków własnych TBS wypracowanych z prowadzonej działalności.</p>	<p><u>Uwaga uwzględniona częściowo.</u></p> <p>Patrz wyjaśnienia do pkt 49.</p>
66.	Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy	<p>Art. 28 ust. 2</p> <p>Nie jest jasne czy w przypadku inwestycji realizowanych z udziałem środków finansowych innych niż wymienione, czynsz najmu może być ustalony jako rynkowy. Nie wyjaśnia tej wątpliwości także propozycja zmiany treści art. 9a w <i>ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego</i>.</p>	<p>Wyjaśnienia do uwagi.</p> <p>Patrz wyjaśnienia do pkt 42.</p>
67.	Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy, NSZZ Solidarność	<p>Art. 29 ust. 2 i 3</p> <p>Proponuje się do katalogu podmiotów prawnych, z którymi tbs może zawierać umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych oraz podnajmować je bez jego zgody, dodać organizacje pożytku publicznego realizujące cele określone zapisami art. 30a ust. 2 ustawy.</p>	<p><u>Uwaga uwzględniona częściowo.</u></p> <p>Proponuje się uwzględnienie uwagi poprzez dodanie ust. 2 w art. 29:</p> <p><i>„2a. Organizacja pożytku publicznego, realizująca cele, o których mowa w art. 30a ust. 2, może zawierać z towarzystwem umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych, których będzie najemcą.”</i></p> <p>Ust. 3 pozostawia się bez zmian, z uwagi na fakt, że zadaniem organizacji pożytku publicznego jest realizacja celów, o których mowa w art. 30a ust. 2 pkt 1 i 2. Pobyt w mieszkaniach chronionych i w placówkach opiekuńczo-</p>

Uwagi zgłoszone do projektu ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach (...) w trakcie konsultacji publicznych (UD 98)

			wychowawczych nie odbywa się poprzez najem.
68.	Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy	Art. 29 Projektowane zmiany nie obejmują możliwości zawierania umów o partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych z osobami prawnymi lub fizycznymi, które mogą być realizowane przez tbs'y bez udziału kredytów preferencyjnych udzielanych na podstawie wniosków złożonych do BGK do dnia 30 września 2009 roku lub z udziałem finansowania zwrotnego. Postulat o jednoznaczne dopuszczenie przepisami projektowanej zmiany ustawy takiej możliwości, co pozwoli na zamknięcie finansowania inwestycji finansowanych z innych źródeł, takich jak środki finansowe z Unii Europejskiej w ramach RPO, kredytów z Europejskiego Banku Inwestycyjnego, środków własnych tbs'ów lub gmin czy kredytów komercyjnych.	<u>Wyjaśnienia do uwagi.</u> Patrz wyjaśnienia do pkt 42.
69.	STPPIZ	Proponowane brzmienie art. 29 ust. 4: <i>„Art. 29 ust. 4. Pracodawcy, a także inne osoby <u>prawne</u>, które zawarły z towarzystwem umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych, z wyłączeniem umów, o których mowa w ust. 2, mogą bez zgody towarzystwa dokonywać przeniesienia praw i obowiązków wynikających z tych umów na rzecz wskazanych przez siebie najemców.”.</i> Taki zapis ograniczy możliwość cesji partycypacji.	<u>Uwaga uwzględniona.</u> Proponuje się uwzględnienie uwagi poprzez nadanie ust. 4 w art. 29 następującego brzmienia: <i>„4. Pracodawcy, a także inne osoby <u>prawne</u>, które zawarły z towarzystwem umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych, z wyłączeniem umów, o których mowa w ust. 2, mogą bez zgody towarzystwa dokonywać przeniesienia praw i obowiązków wynikających z tych umów na rzecz wskazanych przez siebie najemców.”.</i>
70.	Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy	W art. 30 ust. 1 wprowadzić pkt 3a o treści: <i>„3a. W przypadkach uzasadnionych regułami programu mieszkaniowego realizowanego bez udziału kredytu preferencyjnego udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków złożonych do dnia 30 września 2009 r. lub przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego towarzystwo może wprowadzić weryfikację dochodów gospodarstw domowych. Przepisy ustępu 3 i 4</i>	<u>Uwaga uwzględniona.</u> Patrz wyjaśnienia do pkt 42.

Uwagi zgłoszone do projektu ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach (...) w trakcie konsultacji publicznych (UD 98)

		<i>stosuje się odpowiednio.</i>	
71.	NSZZ Solidarność	Proponowane w art. 30 ustawy wysokości progów dochodowych wymagają dalej idącej korekty szczególnie w grupie niewielkich gospodarstw domowych, gdyż są nadal za niskie, zbliżone do progów dochodowych uprawniających do wynajmu mieszkania z zasobów komunalnych. Program finansowania zwrotnego, ze swojego założenia jest adresowany do osób zbyt zamożnych na otrzymanie mieszkania komunalnego i zbyt ubogich na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na wolnym rynku, a nie dla osób uprawnionych do ubiegania się o mieszkania komunalne.	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Brak propozycji konkretnych zapisów, do których można się szczegółowo odnieść.
72.	Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy	Art. 33h ust. 1 Propozycja zamiany „ilorazowi kosztów własnych kredytobiorcy w całkowitych kosztach” na „udziałowi kosztów własnych kredytobiorcy w całkowitych kosztach”.	<u>Uwaga wykracza poza zakres nowelizacji określony w zgłoszeniu do Wykazu Prac Legislacyjnych Rządu (UD 98).</u>
73.	STPPIZ	W projekcie brak jest uregulowań do: a) umów najmu i umów partycypacji dotyczących zasobu KFM zawartych między 25.10.2015 r. a dniem wejścia w życie nowej ustawy. Przykładowo do ww. umów najmu zastosowanie mają zasady weryfikacji wynikające z przepisów październikowych, podczas gdy projekt nowelizacji łagodzi te zasady. Natomiast w przypadku umów partycypacji osób fizycznych – najemców, zastosowanie znajduje waloryzacja w oparciu o zasady październikowe. b) umów najmu i umów partycypacji dotyczących zasobów innych niż finansowanych z KFM i finansowanie zwrotne, zawartych po dniu 25.10.2015 r.	<u>Uwaga uwzględniona.</u> Patrz wyjaśnienia do pkt 46.
74.	PIG TBS	Postulat obniżenia oprocentowania do poziomu WIBOR3M – 100pp (1% poniżej WIBORu3M), ale nie mniej niż 1% lub liniowy charakter wzrostu od WIBOR3M – 100pp do WIBOR3M + 100pp w okresie kredytowania. Powyższe pozwoli na obniżenie początkowej wysokości czynszu z niewielką różnicą poziomu czynszu końcowego,	<u>Uwaga wykracza poza zakres nowelizacji określony w zgłoszeniu do Wykazu Prac Legislacyjnych Rządu (UD 98).</u>

Uwagi zgłoszone do projektu ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach (...) w trakcie konsultacji publicznych (UD 98)

		podnosząc w sposób znaczący atrakcyjność i dostępność programu, przy niewielkim wzroście finansowania.	
75.	PIG TBS	<p>Wniosek o uwzględnienie w kalkulacji czynszu kosztu inwestycji zrealizowanych ze środków własnych (art. 28 ust. 1) oraz usunięcie wątpliwości, czy wymienione składniki mają charakter enumeratywny.</p> <p>Propozycja zapisu: <i>„Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu w zasobach mieszkaniowych towarzystwa są ustalane przez zgromadzenie wspólników, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez towarzystwo pozwalała <u>między innymi</u> na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków, oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę, zwrot finansowania oraz poniesionych kosztów realizacji inwestycji.”</i> lub <i>„Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych towarzystwa są ustalane przez zgromadzenie wspólników, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez towarzystwo pozwalała <u>w szczególności</u> na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę.”</i></p>	<p><u>Uwaga uwzględniona częściowo.</u></p> <p>Patrz wyjaśnienia do pkt 49.</p>
76.	PIG TBS	<p>Wniosek o zmianę brzmienia art. 29 ust. 4 w celu ograniczenia możliwości dokonywania cesji partycypacji przez osoby fizyczne, nie naruszając konstrukcji pozostałych zapisów, jak poniżej:</p> <p><i>„4. Pracodawcy, a także inne osoby prawne, które zawarły z towarzystwem umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych, z wyłączeniem umów, o których mowa w ust. 2, mogą bez zgody towarzystwa dokonywać przeniesienia praw i obowiązków wynikających z tych umów na rzecz wskazanych przez siebie najemców.”</i></p>	<p><u>Uwaga uwzględniona.</u></p> <p>Patrz wyjaśnienia do pkt 69.</p>

Uwagi zgłoszone do projektu ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach (...) w trakcie konsultacji publicznych (UD 98)

77.	PIG TBS	Wniosek o zwolnienie z podatku VAT gruntów wnoszonych przez gminy aportem, bez względu na fakt, czy są z naniesieniami czy bez. W aktualnym stanie prawnym podnosi to koszty realizacji programu. Uwzględniając koszty podatku, w efekcie realna kwota wnoszona do towarzystwa jest niższa o podatek VAT, a tym samym wyższy musi być poziom kredytu lub niższy wolumen budowanych mieszkań.	<u>Uwaga wykracza poza zakres nowelizacji określony w zgłoszeniu do Wykazu Prac Legislacyjnych Rządu (UD 98).</u>
78.	BGK	W art. 15a dodaje się ust. 2a, tymczasem w jego treści pojawia się oznaczenie „2b”. W art. 15a ust. 2a pozycja Dz. U. powinna być „1705”, a nie „1704”.	<u>Uwaga uwzględniona.</u> <u>Uwaga uwzględniona.</u>
79.	STPPIZ	Prezes GUS ogłasza wysokość wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w województwach za ubiegły rok do końca IV kwartału każdego roku za ubiegły rok. Powoduje to, że tbs w 2017 r. będą analizowały wysokość dochodów osiągniętych przez najemców w 2016 r. w porównaniu do wysokości limitów dochodowych ustalonych na podstawie wysokości przeciętnego wynagrodzenia ogłoszonego za 2015 r. W ocenie STPPIZ jest to nieprawidłowe, gdyż tbs nie będzie mógł zweryfikować dochodów najemców zgodnych z limitami dochodów z tego samego okresu. Rozpiętość 12 miesięcy jest za duża.	Odnosząc się do uwagi w zakresie wskaźnika wysokości przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w województwach za ubiegły rok, wyjaśniam że stosowany w art. 30 ust. 2 <i>ustawy o niektórych formach (...)</i> , wskaźnik będący podstawą obliczeń limitów dochodowych uprawniających do najmu mieszkania w towarzystwie budownictwa społecznego został uzgodniony z Głównym Urzędem Statystycznym. Częstotliwość i data ogłaszania tego wskaźnika jest związana z cyklem zbierania i weryfikacji danych statystyki publicznej. Warto przy tym zauważyć, że przyjęty wskaźnik jest tylko matematyczną podstawą kalkulacyjną.
80.	STPPIZ	/deklaracje o wysokości dochodów najemców, jak i określenie wysokości limitów dochodów przez tbs powinny być ustalane i deklarowane w oparciu o takie same dane.	W zakresie wątpliwości odnośnie art. 30 ust. 7 <i>ustawy o niektórych formach (...)</i> , analizując i określając wysokość limitów dochodowych uwzględniono, że stosowana definicja dochodu, opierająca się na powszechnie stosowanych rozwiązaniach <i>ustawy 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 966, z późn. zm.)</i> , nie jest zgodna z definicją wskaźnika przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto. Będąc świadomym tych ograniczeń, zastosowano odpowiednie wskaźniki korygujące, uzależnione dodatkowo od liczby członków gospodarstwa domowego. Zastosowanie tylko na potrzeby badania dochodów najemców towarzystw budownictwa

**Uwagi zgłoszone do projektu ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach (...) w trakcie konsultacji publicznych
(UD 98)**

			społecznego odrębnej definicji dochodu i odrębnego wzoru deklarowania dochodów uznaje się za niecelowe w sytuacji występowania sprawdzonego i utwalonego sposobu postępowania w tym zakresie opierającego się na deklaracji dochodów wynikających z <i>ustawy o dodatkach mieszkaniowych</i> .
--	--	--	--



Warszawa, 26 kwietnia 2017 r. 3)

Minister
Spraw Zagranicznych

DPUE.920.1429.2016/8/SZ

dot.: RM-10-48-17 z 21 kwietnia 2017 r.

KANCELARIA OGÓLNA	
Wpl.	26-04-2017
RKP-36048-2017	
Kancelaria Prezesa Rady Ministrów 4	

KPRM



Pani
Jolanta Rusiniak
Sekretarz Rady Ministrów

Opinia

o zgodności z prawem Unii Europejskiej *projektu ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw*, wyrażona przez ministra właściwego do spraw członkostwa Rzeczypospolitej Polskiej w Unii Europejskiej

Szanowna Pani Minister,

w związku z przedłożonym projektem ustawy pozwalam sobie wyrazić poniższą opinię.

Projekt ustawy nie jest sprzeczny z prawem Unii Europejskiej.

Z poważaniem

z up. Ministra Spraw Zagranicznych

Podsekretarz Stanu
Marek Ziolkowski

Do wiadomości:

Pan Andrzej Adamczyk
Minister Infrastruktury i Budownictwa