

ROZPORZĄDZENIE

RADY MINISTRÓW

z dnia r.

**w sprawie sposobu obliczania minimalnego zwrotu w przypadku rozwiązania lub
wygaśnięcia umowy najmu z opcją i opróżnienia mieszkania**

Na podstawie art. 92 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. 1529) zarządza się, co następuje:

§ 1. 1. Minimalny zwrot stanowi iloczyn:

1) kwoty wpłaconego przez byłego najemcę kapitału początkowego, powiększonej o sumę miesięcznych rat za metr kwadratowy powierzchni użytkowej mieszkania wpłaconych na poczet ceny mieszkania pomnożoną przez wielkość powierzchni użytkowej mieszkania wyrażoną w metrach kwadratowych i pomniejszonej o sumę zaległych wpłat czynszu, rozumianego na potrzeby niniejszego rozporządzenia jako suma opłat określonych w art. 85 ust. 7 pkt 1, 2 i 4 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości, za metr kwadratowy powierzchni użytkowej mieszkania pomnożoną przez wielkość powierzchni użytkowej mieszkania wyrażoną w metrach kwadratowych, oraz

2) stosunku aktualnej wartości mieszkania do początkowej wartości mieszkania.

2. Minimalny zwrot, ustalony według stanu na dzień opróżnienia mieszkania, oblicza się według wzoru:

$$Zm = \left(k + \sum_{i=1}^n w_i * Pu - \sum_{i=1}^m z_i * Pu \right) * \frac{Wa}{Wp}$$

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

Zm - minimalna kwota zwrotu,

k - wpłacony przez byłego najemcę kapitał początkowy, łącznie z dokonanymi nadpłatami ponad ustaloną w umowie najmu miesięczną wysokość raty,

n - liczba dokonanych przez byłego najemcę miesięcznych wpłat,

- w_i - wysokość i-tej wpłaconej miesięcznej raty za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania, wpłaconej na poczet ceny mieszkania,
- P_u - powierzchnia użytkowa mieszkania,
- m - liczba zaległych wpłat czynszu,
- z_i - wysokość i-tej zaległej miesięcznej kwoty czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania, obejmującej pozycje wymienione w art. 85 ust. 7 pkt 1, 2 i 4 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości; zaległa wpłata czynszu obejmuje kwotę zaległego czynszu potrąconą na podstawie art. 85 ust. 8 tej ustawy,
- W_a - aktualna wartość mieszkania, określona przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień opróżnienia mieszkania przez byłego najemcę, pomniejszona o koszty sporządzenia operatu szacunkowego,
- W_p - wartość początkowa mieszkania, ustalona na podstawie wartości księgowej w roku poprzedzającym rok zawarcia umowy.

3. Wartość minimalnego zwrotu zaokrągla się do dwóch miejsc po przecinku.

§ 2. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem 2017 r.

PREZES RADY MINISTRÓW

Za zgodność pod względem prawnym,
legislacyjnym i redakcyjnym

DYREKTOR
Departamentu Prawnego

Marcin Przychodźki
radca prawny

2017 -09- 2 1

Uzasadnienie

Projekt niniejszego rozporządzenia stanowi realizację upoważnienia zawartego w art. 92 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. 2017 poz. 1529), zwanej dalej „ustawą”. Przedmiotowy przepis upoważnia Radę Ministrów do określenia, w drodze rozporządzenia, sposobu obliczania minimalnego zwrotu w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu z opcją i opróżnienia mieszkania.

W ciągu miesiąca od dnia opróżnienia mieszkania operator mieszkaniowy wypłaci najemcy zwrot wpłaconej przez niego części ceny zakupu mieszkania, po potrąceniu zaległych kwot czynszu.

W § 1 określono wzór obliczania minimalnej kwoty należnego zwrotu, na którą składa się suma wpłaconego przez najemcę kapitału początkowego, łącznie z dokonanymi nadpłatami ponad ustaloną w umowie najmu miesięczną wysokość raty, oraz łączna kwota wpłaconych przez najemcę miesięcznych rat w odniesieniu do powierzchni użytkowej mieszkania, pomniejszona o zaległe wpłaty czynszu (wliczając składniki czynszu wymienione w art. 85 ust. 7 pkt 1, 2 i 4 ustawy, tj. czynsz normowany, opłatę eksploatacyjną oraz opłaty niezależne od operatora mieszkaniowego), wliczając w to zaległe wpłaty potrącone na podstawie art. 85 ust. 8 ustawy, adekwatnie do powierzchni użytkowej mieszkania. Dodatkowo, przy ustalaniu wysokości kwoty zwrotu, uwzględniany będzie stosunek aktualnej wartości nieruchomości (pomniejszonej o koszty dokonania wyceny przez rzeczoznawcę majątkowego), której dotyczyła umowa najmu z opcją, do pierwotnej wartości tej nieruchomości. Powierzchnia użytkowana mieszkania obliczana jest zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie dotyczącej określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych (podobnie jak ma to miejsce w przypadku określania powierzchni użytkowej w warunkach przystąpienia do przetargu, o których mowa w art. 60 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy w kontekście przepisów art. 60 ust. 3).

Opisany wzór spełnia warunki określone w art. 92 ust. 3 ustawy, zapewniając jednocześnie ochronę interesów obu stron rozwiązanej lub wygasłej umowy najmu z opcją. Przedstawiony sposób obliczania kwoty minimalnego zwrotu umożliwi najemcy odzyskanie wpłaconej kwoty, będącej częścią ceny zakupu mieszkania, z uwzględnieniem wszystkich jej składników, operator mieszkaniowy nie poniesie natomiast kosztów związanych z nieuregulowanymi przez najemcę należnościami. Uwzględnienie wartości nieruchomości na dzień opróżnienia mieszkania względem jej początkowej wartości pozwoli z kolei na ochronę wartości kapitału wpłaconego przez najemcę, a także ustalenie kwoty zwrotu w wysokości adekwatnej do bieżącego (na dzień opróżnienia mieszkania) stanu. Zasady rozliczania się operatora mieszkaniowego z najemcą w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu z opcją powinny być określone w umowie pomiędzy ww. stronami. Wyliczona zgodnie ze wzorem wartość stanowi podstawę do wypłaty przez operatora mieszkaniowego na rzecz najemcy wpłaconych przez niego kwot na poczet ceny zakupu mieszkania (pomniejszonych o zaległe kwoty czynszu) – w przypadku wartości dodatniej, lub roszczenia operatora mieszkaniowego względem najemcy – w przypadku wartości ujemnej.

W § 2 projektu rozporządzenia określono termin wejścia w życie projektowanego rozporządzenia.

Przedkładany projekt rozporządzenia 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 3.07.1998 r., s. 42; Dz. Urz. UE Polskie wydanie specjalne, rozdz. 1, t. 1, str. 446).

Projekt rozporządzenia nie zawiera przepisów technicznych i w związku z tym nie podlega procedurze notyfikacji w rozumieniu przepisów *rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych* (Dz. U. Nr 239, poz. 2039, z późn. zm.).

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

Nazwa projektu

Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie sposobu obliczania minimalnego zwrotu w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu z opcją i opróżnienia mieszkania

Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące

Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa

Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu

Podsekretarz Stanu Tomasz Żuchowski

Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu

magdalena.malinowska-wojcicka@mib.gov.pl

Data sporządzenia

9 września 2017

Źródło:

Upoważnienie ustawowe

Nr w wykazie prac: RD278

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Wydanie rozporządzenia jest realizacją upoważnienia zawartego w art. 92 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (poz. 1529) zobowiązującego Radę Ministrów do określenia sposobu obliczania minimalnego zwrotu w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu z opcją i opróżnienia mieszkania. Celem proponowanej regulacji jest określenie sposobu obliczania wysokości zwrotu, który operator mieszkaniowy jest zobowiązany wypłacić najemcy lub jego spadkobiercom w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu z opcją i opróżnienia mieszkania.

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

W projekcie rozporządzenia został określony sposób obliczania kwoty minimalnego zwrotu w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu z opcją i opróżnienia mieszkania. Zaproponowany wzór obliczania kwoty minimalnego zwrotu uwzględnia wymienione w ustawie o Krajowym Zasobie Nieruchomości czynniki, tj.: powierzchnię użytkową mieszkania, wartość początkową kapitału wniesionego przez najemcę, sumę płatności dokonanych przez najemcę oraz aktualną wartość mieszkania.

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

Brak danych

4. Podmioty, na które oddziałuje projekt:

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Operatorzy mieszkaniowi	<p>Podmioty, które nabyły prawo do użytkowania wieczystego lub nabyły nieruchomość na podstawie art. 53 ust. 1 i 2.</p> <p>Określenie dokładnej liczby tych podmiotów nie jest możliwe przed rozpoczęciem funkcjonowania ustawy, nawet w sposób szacunkowy. Wielkość grupy będzie zależała od liczby nieruchomości KZN, liczby przetargów i atrakcyjności inwestycyjnej tych nieruchomości.</p>	-	Określenie sposobu obliczania minimalnego zwrotu, który operator mieszkaniowy jest zobowiązany wypłacić najemcy lub jego spadkobiercom w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu z opcją i opróżnienia mieszkania.
Najemcy	Najemcy, którzy zawrą umowę najmu z opcją, która zostanie rozwiązana lub wygaśnie.	-	Określenie sposobu obliczania minimalnego zwrotu, który operator mieszkaniowy jest zobowiązany wypłacić najemcy lub jego

Obecnie nie jest możliwe wskazanie ilu osób sytuacja ta będzie dotyczyć.

spadkobiercom w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu z opcją i opróżnienia mieszkania.

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

W ramach konsultacji publicznych projekt rozporządzenia zostanie przekazany do środowisk zrzeszających inwestorów budowlanych, organizacji działających w zakresie gospodarowania nieruchomościami, organizacji społecznych zajmujących się mieszkalnictwem, związków zrzeszających jednostki samorządu terytorialnego.

6. Wpływ na sektor finansów publicznych -

(ceny stałe z r.)	Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [mln zł]											Łącznie (0-10)	
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	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	Rozporządzenie nie będzie wpływać na sektor finansów publicznych, w tym budżet państwa i budżety jednostek samorządu terytorialnego. Projektowane regulacje odnoszą się tylko do sposobu obliczania minimalnego zwrotu w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu z opcją i opróżnienia mieszkania.

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

		Skutki							Łącznie (0-10)
Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1	2	3	5	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								
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	Zapewnienie minimalnej kwoty zwrotu w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu z opcją wpływa na zabezpieczenie interesów najemcy w przypadku zaistnienia okoliczności, w wyniku których dojdzie do rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu z opcją. i opróżnienia mieszkania.							
	(dodaj/usuń)								
Niemierzalne	(dodaj/usuń)								

Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń

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

nie dotyczy

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

tak
 nie
 nie dotyczy

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

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

Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektronizacji.

tak
 nie
 nie dotyczy

Komentarz:

9. Wpływ na rynek pracy

Projektowane rozporządzenie nie będzie miało wpływu na rynek pracy

10. Wpływ na pozostałe obszary -

środowisko naturalne
 sytuacja i rozwój regionalny
 inne:

demografia
 mienie państwowe

informatyzacja
 zdrowie

Omówienie wpływu

Projektowane rozporządzenie nie będzie miało wpływu na pozostałe obszary

11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego

Wraz z wejściem w życie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości.

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

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

brak