

U S T A W A

z dnia r.

o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw¹⁾

Art. 1. W ustawie z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2024 r. poz. 527) 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, zasady działania społecznych agencji najmu oraz zasady działania społecznej inicjatywy mieszkaniowej.”;

2) po art. 15g dodaje się art. 15h w brzmieniu:

„Art. 15h. Lokale mieszkalne wybudowane przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębnione na własność.”;

3) w art. 25:

a) w ust. 2 dodaje się zdanie drugie i trzecie w brzmieniu:

„W przypadku gdy umowa albo statut SIM uniemożliwia gminie lub gminom realizację uprawnienia, o którym mowa w zdaniu pierwszym, SIM, na wniosek tej gminy lub gmin dokonuje niezwłocznie zmiany umowy albo statutu SIM, polegającej na określeniu liczby tych przedstawicieli w sposób zapewniający wnioskującej gminie lub gminom uprawnienie do wprowadzenia co najmniej jednego takiego przedstawiciela. Zmiana umowy albo statutu SIM w

¹⁾ Niniejszą ustawą zmienia się następujące ustawy: ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawę z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej, ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawę z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych, ustawę z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków, ustawę z dnia 6 sierpnia 2010 r. o dowodach osobistych, ustawę z dnia 10 lipca 2015 r. o Agencji Mienia Wojskowego, ustawę z dnia 10 września 2015 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw, ustawę z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw, ustawę z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, ustawę z dnia 29 września 2022 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających poprawę warunków mieszkaniowych, ustawę z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe oraz ustawę z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.

zakresie objętym wnioskiem nie wymaga uchwały zgromadzenia wspólników, walnego zgromadzenia akcjonariuszy albo walnego zgromadzenia.”,

b) dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. W przypadku gdy SIM działa na obszarze więcej niż trzech gmin, a w umowie albo statucie SIM określono łączną liczbę członków rady nadzorczej wskazywanych przez gminę lub gminy, na obszarze których działa SIM, nie mniejszą niż trzy, przepisów ust. 2 zdanie drugie i trzecie nie stosuje się.”;

4) w art. 28 po ust. 1a dodaje się ust. 1b i 1c w brzmieniu:

„1b. Zmiana wysokości stawki czynszu, o którym mowa w art. 28 ust. 1, wymaga, pod rygorem nieważności, uzyskania opinii wyrażonej przez radę nadzorczą SIM w drodze uchwały.

1c. W przypadku złożenia przez gminę wniosku, o którym mowa w art. 25 ust. 2 zdanie drugie, do czasu dokonania wynikającej z tego wniosku zmiany umowy albo statutu SIM, SIM nie dokonuje zmiany wysokości stawki czynszu, o którym mowa w art. 28 ust. 1.”;

5) w art. 29 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Powiat, gmina, związek międzygminny, Agencja Mienia Wojskowego, o której mowa w ustawie z dnia 10 lipca 2015 r. o Agencji Mienia Wojskowego (Dz. U. z 2024 r. poz. 98), lub uczelnia publiczna, działając w celu podnajmowania lub przydziału lokali mieszkalnych osobom fizycznym, może zawierać z SIM umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych, których będzie najemcą.”;

6) w art. 30 po ust. 3 dodaje się ust. 3¹ w brzmieniu:

„3¹. W przypadku gdy osoba fizyczna ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego zawarła z SIM umowę, o której mowa w art. 29a ust. 1, w deklaracji, o której mowa w ust. 3, podaje się średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok zawarcia tej umowy.”;

7) w art. 33da w ust. 3:

a) pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) uwzględniającej całkowite rozliczenie partycypacji.”,

b) uchyla się pkt 3;

8) w rozdziale 4aa uchyla się oddział 4;

9) uchyla się rozdział 4b;

10) uchyla się rozdział 4c.

Art. 2. W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, z późn. zm.²⁾) wprowadza się następujące zmiany:

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906 i 2029.

- 1) w art. 10 w ust. 5 uchyla się zdanie drugie;
- 2) w art. 69a po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. Udzielenie pomocy publicznej wymaga spełnienia warunków udzielenia pomocy de minimis określonych we właściwych przepisach prawa Unii Europejskiej dotyczących pomocy de minimis.”;
- 3) w art. 192 dodaje się ust. 3–6 w brzmieniu:

„3. Świadcstwo, o którym mowa w ust. 1, jest wydawane w postaci spersonalizowanej dwustronnej karty identyfikacyjnej, zawierającej:

 - 1) dane osobowe rzeczoznawcy majątkowego w postaci:
 - a) imienia i nazwiska,
 - b) numeru uprawnień,
 - c) fotografii;
 - 2) wskazanie tytułu zawodowego;
 - 3) datę uzyskania uprawnień;
 - 4) podstawę prawną wydania świadectwa;
 - 5) dane identyfikujące świadectwo.

4. W przypadku osób posiadających obywatelstwo polskie świadectwo, o którym mowa w ust. 1, może być również udostępniane w postaci dokumentu mobilnego, w rozumieniu art. 2 pkt 7 ustawy z dnia 26 maja 2023 r. o aplikacji mObywatel (Dz. U. poz. 1234 oraz z 2024 r. poz. 854).

5. Świadcstwo, o którym mowa w ust. 1, udostępniane w postaci dokumentu mobilnego zawiera dane, o których mowa w ust. 3 pkt 1–3.

6. W przypadku osób posiadających obywatelstwo polskie fotografię, o której mowa w ust. 3 pkt 1 lit. c, pobiera się z Rejestru Dowodów Osobistych, o którym mowa w ustawie z dnia 6 sierpnia 2010 r. o dowodach osobistych (Dz. U. z 2022 r. poz. 671 oraz z 2023 r. poz. 1234 i 1941).”;
- 4) w art. 197:
 - a) wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, mając na względzie zapewnienie obiektywnego, rzetelnego i sprawnego sprawdzenia przygotowania kandydatów na rzeczoznawców majątkowych, sprawności i prawidłowości wydawania tych świadectw nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, szerokiej dostępności wzoru tych dokumentów, jak również potrzebę zabezpieczenia tych świadectw przed fałszerstwem oraz zapewnienie obiektywnej oceny skarg na działalność osób, którym nadano te uprawnienia, a także uwzględniając rzeczywiste koszty postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej, określi, w drodze rozporządzenia:”;

- b) pkt 3 otrzymuje brzmienie:
„3) wzór świadectw nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości oraz sposób postępowania przy wydawaniu tych świadectw;”;
- c) po pkt 3 dodaje się pkt 3a w brzmieniu:
„3a) wizualizację świadectwa nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości na ekranie urządzenia mobilnego;”.

Art. 3. W ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 558) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 9²:
 - a) ust. 1 otrzymuje następujące brzmienie:
„1. Lokale, o których mowa w art. 9¹, nie mogą być wyodrębniane na własność.”;
 - b) uchyla się ust. 2 i 3;
- 2) w art. 54² skreśla się wyrazy „, z uwzględnieniem art. 9² ust. 3”.

Art. 4. W ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 1352) w art. 5:

- 1) w ust. 2 uchyla się pkt 4b;
- 2) w ust. 3 uchyla się pkt 1f.

Art. 5. W ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.³⁾) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 13a w ust. 1 po wyrazach „z wyłączeniem” dodaje się wyrazy „morskich wód wewnętrznych oraz”;
- 2) w art. 17 w pkt 6 w lit. b:
 - a) uchyla się tiret piętnaste,
 - b) dodaje się tiret szesnaste w brzmieniu:
„– Spółką Celową, o której mowa w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, w zakresie dotyczącym lokalizacji Inwestycji i Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK, o których mowa w tej ustawie, oraz”;
- 3) w art. 27a uchyla się zdanie drugie;
- 4) w art. 59 w ust. 2a skreśla się wyrazy „i zagospodarowania terenu”;
- 5) w art. 61:
 - a) w ust. 1a w pkt 2 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 3 w brzmieniu:

³⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739.

- „3) lokalizowanych na terenach zamkniętych ustalanych przez organ inny niż minister właściwy do spraw transportu.”,
- b) w ust. 5a w zdaniu pierwszym wyrazy „o których mowa w ust. 1 pkt 1a” zastępuje się wyrazami „o których mowa w ust. 1”.

Art. 6. W ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 304) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 1 w pkt 1 po lit. c dodaje się lit. ca w brzmieniu:
 - „ca) pomieszczeń służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów,”;
- 2) w art. 2:
 - a) po pkt 4a dodaje się pkt 4b w brzmieniu:
 - „4b) pomieszczeniu służącym zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów – należy przez to rozumieć pomieszczenie w domu studenckim stanowiącym własność uczelni publicznej, nadające się do zamieszkania, o powierzchni co najmniej 8 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę, wyposażone w oświetlenie naturalne i elektryczne, ogrzewanie, niezawilgocone przegrody budowlane oraz:
 - a) wyposażone albo
 - b) obejmujące bezpośredni dostęp do aneksu wyposażonego – w źródło zaopatrzenia w wodę, ustęp oraz urządzenie do gotowania posiłków.”,
 - b) w pkt 5a:
 - w lit. b skreśla się wyrazy „i społecznych agencji najmu”,
 - w lit. h średnik zastępuje się przecinkiem i dodaje się lit. i w brzmieniu:
 - „i) uczelnię publiczną”;
- 3) po art. 4 dodaje się art. 4a w brzmieniu:
 - „Art. 4a. 1. Finansowego wsparcia udziela się uczelni publicznej, jako beneficjentowi wsparcia, na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia polegającego na:
 - 1) budowie budynku na nieruchomości stanowiącej własność albo będącej w użytkowaniu wieczystym uczelni publicznej,
 - 2) remoncie lub przebudowie budynku będącego własnością uczelni publicznej albo części takiego budynku,
 - 3) kupnie budynku mieszkalnego albo udziału we własności budynku mieszkalnego, w tym kupnie połączonym z remontem lub przebudową tego budynku– w wyniku którego zostaną utworzone lub zostaną zmodernizowane pomieszczenia służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów.

2. Pomieszczenie służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów utworzone lub zmodernizowane z wykorzystaniem finansowego wsparcia, o którym mowa w ust. 1, uczelnia publiczna udostępnia w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wyłącznie studentom lub doktorantom.

3. W przypadku udostępnienia studentowi lub doktorantowi pomieszczenia służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów utworzonego lub zmodernizowanego z wykorzystaniem finansowego wsparcia, o którym mowa w ust. 1, z tego pomieszczenia, w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wraz ze studentem lub doktorantem mogą korzystać zgłoszeni do wspólnego zamieszkania jego dziecko lub małżonek wchodzący w skład gospodarstwa domowego tego studenta lub doktoranta.

4. Pomieszczenie służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów utworzone lub zmodernizowane z wykorzystaniem finansowego wsparcia, o którym mowa w ust. 1, może być w okresie nie dłuższym niż 20% roku udostępnione w innym celu niż zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych pod warunkiem, że ten cel nie obejmuje prowadzenia w tym pomieszczeniu działalności gospodarczej:

- 1) osobom, o których mowa w ust. 2 i 3;
- 2) osobie, która nie ukończyła 18 roku życia lub jest uczniem szkoły podstawowej albo ponadpodstawowej albo osobie, która jest rodzicem tej osoby i to pomieszczenie jest jej udostępniane wspólnie z tą osobą.”;
- 4) w art. 5 w ust. 10 w pkt 1 wyrazy „15 lat” zastępuje się wyrazami „25 lat”;
- 5) w art. 5c w ust. 1 w pkt 3 wyrazy „art. 5a ust. 2 pkt 1” zastępuje się wyrazami „art. 5a ust. 1”;
- 6) w art. 6 w ust. 2 w zdaniu pierwszym wyrazy „mieszkań chronionych” zastępuje się wyrazami „mieszkań treningowych lub wspomaganych”;
- 7) w art. 6d wyrazy „art. 3 ust. 1 pkt 3” zastępuje się wyrazami „art. 3 ust. 1 pkt 3–6”;
- 8) w art. 7 dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. Finansowe wsparcie nie przysługuje, jeżeli na realizację przedsięwzięcia została udzielona dotacja celowa na podstawie art. 365 pkt 4 lit. a ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. – Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz. U. z 2023 r. poz. 742, z późn. zm.⁴⁾).”;
- 9) w art. 7a:
 - a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. W przypadku utworzenia:

 - 1) pomieszczenia służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów z wykorzystaniem finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 4a ust.

⁴⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 1088, 1234, 1672, 1872 i 2005 oraz z 2024 r. poz. 124 i 227.

1, uczelnia publiczna udostępnia to pomieszczenie studentowi albo doktorantowi w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, jeżeli:

- a) ten student lub doktorant oraz osoby korzystające wraz z nim z tego pomieszczenia zgodnie z art. 4a ust. 3 w dniu udostępnienia tego pomieszczenia nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości,
- b) łączny średni miesięczny dochód tego studenta lub doktoranta oraz osób korzystających wraz z nim z tego pomieszczenia zgodnie z art. 4a ust. 3, w roku poprzedzającym rok udostępnienia tego pomieszczenia, nie przekracza:
 - 75% – w przypadku gdy do korzystania z tego pomieszczenia ten student lub doktorant nie zgłosili żadnej osoby,
 - 105% – w przypadku gdy do korzystania z tego pomieszczenia ten student lub doktorant zgłosili jedną osobę,
 - 145% – w przypadku gdy do korzystania z tego pomieszczenia ten student lub doktorant zgłosili dwie osoby,
 - 170% – w przypadku gdy do korzystania z tego pomieszczenia ten student lub doktorant zgłosili trzy osoby,
 - 170% – w przypadku gdy do korzystania z tego pomieszczenia ten student lub doktorant zgłosili więcej niż trzy osoby, powiększone o dodatkowe 35% na każdą kolejną zgłoszoną osobę
 - iloczynu wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na terenie którego jest położone pomieszczenie służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów, oraz współczynnika 1,4;

2) lokalu mieszkalnego z wykorzystaniem finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 5 ust. 1, inwestor inny niż gmina albo związek międzygminny wynajmuje osobie fizycznej, jeżeli:

- a) osoba ta oraz osoby zgłoszone z nią do wspólnego zamieszkania, w dniu objęcia lokalu, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości,
- b) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego tej osoby fizycznej w roku poprzedzającym rok, w którym zawierana jest umowa najmu lokalu mieszkalnego, nie przekracza:
 - 75% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
 - 105% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
 - 145% w trzyosobowym gospodarstwie domowym,

- 170% w czteroosobowym gospodarstwie domowym,
 - 170% w gospodarstwie domowym większym niż czteroosobowe, powiększone o dodatkowe 35% 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 1,4.”,
- b) po ust. 2 dodaje się ust. 2a i 2b w brzmieniu:
- „2a. Student lub doktorant, o których mowa w ust. 1 pkt 1, składają uczelni publicznej deklarację o łącznym średnim miesięcznym dochodzie tego studenta lub doktoranta oraz osób zgłoszonych przez niego do korzystania z tego pomieszczenia, przypadającym w roku poprzednim, oraz oświadczenie o braku tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości.
- 2b. Do udostępniania pomieszczeń służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów na zasadach określonych w art. 4a ust. 4 przepisu ust. 1 pkt 1 i ust. 2a nie stosuje się.”,
- c) w ust. 3 w zdaniu pierwszym po wyrazach „o której mowa w ust. 1” dodaje się wyrazy „pkt 2”,
- d) w ust. 4 wyrazy „ust. 3” zastępuje się wyrazami „ust. 2a i 3”,
- e) w ust. 5 wyrazy „ust. 3” zastępuje się wyrazami „ust. 2a i 3”,
- f) ust. 6 otrzymuje brzmienie:
- „6. Minister właściwy do spraw:
- 1) szkolnictwa wyższego i nauki udostępnia wzór deklaracji, o której mowa w ust. 2a,
 - 2) budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa udostępnia wzór deklaracji, o której mowa w ust. 3
- w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu obsługującego tego ministra.”,
- g) ust. 7 otrzymuje brzmienie:
- „7. W przypadku gdy lokal mieszkalny, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, został utworzony w wyniku przedsięwzięcia realizowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, przy wyborze najemcy stosuje się warunki określone w art. 7a ust. 1 pkt 2.”,
- h) w ust. 8 dodaje się zdanie drugie w brzmieniu:
- „Przepis art. 30 ust. 3b ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa stosuje się.”;
- 10) w art. 7c po ust. 3 dodaje się ust. 3a–3c w brzmieniu:

„3a. Wysokość opłaty dziennej za udostępnienie, zgodnie z art. 4a ust. 2 i 3, pomieszczenia służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów utworzonego lub zmodernizowanego z wykorzystaniem finansowego wsparcia, nie może przekroczyć iloczynu powierzchni tego pomieszczenia przypadającej na studenta albo doktoranta, któremu to pomieszczenie udostępniono oraz na osoby korzystające z tego pomieszczenia wraz z tym studentem lub tym doktorantem, zgodnie z art. 4a ust. 3, oraz kwoty stanowiącej 0,015 % wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej zgodnie z art. 9 ust. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego albo 0,008% tej kwoty w przypadku gdy poza opłatą za udostępnienie pomieszczenia służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów uczelnia publiczna pobiera od tego studenta lub doktoranta opłatę na pokrycie kosztów od niej niezależnych. Przez koszty niezależne od uczelni publicznej rozumie się opłaty niezależne od właściciela w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, ponoszone przez tę uczelnię w związku z udostępnieniem pomieszczenia służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów.

3b. Wysokość opłaty dziennej za udostępnienie, zgodnie z art. 4a ust. 4, pomieszczenia służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów utworzonego lub zmodernizowanego z wykorzystaniem finansowego wsparcia, nie może przekroczyć dwukrotności kwoty obliczonej zgodnie z ust. 3a. W przypadku gdy to pomieszczenie jest udostępniane osobie innej niż określona w art. 4a ust. 2 i 3, wysokość opłaty dziennej jest ustalana w sposób określony w ust. 3a.

3c. W przypadku gdy powierzchnia pomieszczenia służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów utworzonego lub zmodernizowanego z wykorzystaniem finansowego wsparcia, przypadająca na studenta lub doktoranta, któremu to pomieszczenie udostępniono, oraz na osoby korzystające z tego pomieszczenia wraz z tym studentem lub doktorantem, zgodnie z art. 4a ust. 3, jest większa niż iloczyn łącznej liczby tych osób i liczby 15, do określenia maksymalnej wysokości opłaty dziennej, o której mowa w ust. 3a, przyjmuje się, że ta powierzchnia odpowiada iloczynowi łącznej liczby tych osób i liczby 15.”;

11) art. 7e otrzymuje brzmienie:

„Art. 7e. 1. Lokale mieszkalne utworzone z wykorzystaniem finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 5 albo w art. 5a, nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębnione na własność.

2. Po upływie okresu, na jaki została zawarta umowa, o której mowa w art. 5 ust. 2 pkt 1, w przypadku realizacji przedsięwzięcia z udziałem finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 5 albo art. 5a, przepisy art. 28 ust. 2 pkt 2 i ust. 2a–5 oraz art. 30 ust. 1 pkt 2 i ust. 1a, 1b, 3, 3a, 5,

5a i 7 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa stosuje się odpowiednio.”;

12) rozdział 2a otrzymuje brzmienie:

„Rozdział 2a

Zasób dokumentacji projektowych dotyczących budowy budynków, w których są tworzone lokale mieszkalne

Art. 7g. 1. W celu ułatwienia realizacji przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1 oraz art. 5 ust. 1 pkt 1, w których są tworzone lokale mieszkalne, minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może tworzyć i uzupełniać zasób dokumentacji projektowych.

2. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa tworzy i uzupełnia zasób dokumentacji projektowych w drodze zamówienia publicznego poprzedzonego konkursem, o którym mowa w art. 7 pkt 8 ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1605 i 1720).

3. Zarządzanie zasobem dokumentacji projektowych, w tym zarządzanie prawami autorskimi do dokumentacji projektowych, minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa powierza Bankowi. Powierzenia dokonuje się w drodze umowy.

4. Zarządzanie zasobem dokumentacji projektowych obejmuje w szczególności:

- 1) udostępnianie wizualizacji i opisów wchodzących do zasobu dokumentacji projektowych na stronie internetowej Banku lub w tworzonych katalogach;
- 2) przechowywanie wchodzących do zasobu dokumentacji projektowych dokumentacji w wersji papierowej lub elektronicznej.

5. Koszty tworzenia, uzupełniania i zarządzania zasobem dokumentacji projektowych są pokrywane ze środków Funduszu Dopłat.

Art. 7h. 1. Na wniosek gminy, jednoosobowej spółki gminnej albo społecznej inicjatywy mieszkaniowej Bank udostępnia z zasobu dokumentacji projektowych, o którym mowa w art. 7g ust. 1, wskazaną we wniosku dokumentację i udziela tym podmiotom nieodpłatnie prawa do korzystania z tej dokumentacji. Przepisu art. 61 ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2509) nie stosuje się.

2. We wniosku wskazuje się:

- 1) wchodzącą w skład zasobu dokumentacji projektowych, o którym mowa w art. 7g ust. 1, dokumentację podlegającą wykorzystaniu;
- 2) miejsce realizacji przedsięwzięcia.

3. Prawo do korzystania z dokumentacji udzielone:

- 1) gminie albo jednoosobowej spółce gminnej – uprawnia do jej eksploatacji wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1,
- 2) społecznej inicjatywie mieszkaniowej – uprawnia do jej eksploatacji wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1

– w miejscu wskazanym we wniosku.

4. Prawo do korzystania z dokumentacji udzielone społecznej inicjatywie mieszkaniowej stanowi rekompensatę z tytułu świadczenia usługi publicznej w rozumieniu przepisów prawa Unii Europejskiej dotyczących pomocy publicznej z tytułu świadczenia usług w ogólnym interesie gospodarczym.

Art. 7i. 1. W przypadku gdy realizacja przedsięwzięcia, na które udzielono finansowego wsparcia, następuje z wykorzystaniem dokumentacji wchodzącej w skład zasobu dokumentacji projektowych, o którym mowa w art. 7g ust. 1, Bank wypłaca twórcy tej dokumentacji wynagrodzenie w wysokości 10 zł za każdy 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych tworzonych w ramach tego przedsięwzięcia.

2. Wynagrodzenie jest wypłacane do dnia 31 grudnia roku, w którym udzielono finansowego wsparcia na realizację przedsięwzięcia.”;

13) w art. 8:

a) ust. 3a otrzymuje brzmienie:

„3a. Wnioski o finansowe wsparcie na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia:

- 1) na którego sfinansowanie beneficjent złożył wniosek o finansowe wsparcie udzielane w ramach planu rozwojowego,
- 2) na którego sfinansowanie inwestor uzyskał pozytywną decyzję kredytową dotyczącą udzielenia finansowania zwrotnego,
- 3) na wykonanie którego wybrano wykonawcę zgodnie z ustawą z dnia 11 września 2019 r. – Prawo Zamówień Publicznych lub zawarto umowę z wykonawcą

– Bank rozpatruje poza kolejnością, o której mowa w ust. 3.”,

b) uchyla się ust. 3b;

14) w art. 8b:

a) w ust. 2:

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

„2a) art. 4a ust. 1 – udziela się do wysokości 10%,”

– w pkt 3 wyrazy „15%” zastępuje się wyrazami „5%”,

b) w ust. 5 po pkt 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:

„2a) art. 4a ust. 1 - osiągnie wysokość, o której mowa w ust. 2 pkt 2a,”;

15) w art. 12a w ust. 1 po wyrazach „zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa” dodaje się wyrazy „, ministra właściwego do spraw szkolnictwa wyższego i nauki”;

- 16) w art. 13:
- a) w ust. 1 w pkt 3:
 - po lit. b dodaje się lit. ba w brzmieniu:
„ba) art. 4a ust. 1,”
 - lit. c otrzymuje brzmienie:
„c) art. 5 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 lit. a – w przypadku, o którym mowa w art. 5a ust. 1 oraz art. 6 ust. 3 pkt 1;”
 - b) po ust. 1a dodaje się ust. 1b w brzmieniu:
„1b. Finansowe wsparcie, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 lit. a, wraz z partycypacją, o której mowa w art. 29a ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, nie może przekroczyć 60% kosztów przedsięwzięcia.”
 - c) w ust. 5 po wyrazach „w art. 3 ust. 4” dodaje się wyrazy „i art. 4a ust. 1 pkt 2”;
- 17) w art. 14 w ust. 1:
- a) w pkt 1 po wyrazach „art. 4” dodaje się wyrazy „, art. 4a ust. 1 pkt 1 i 2”,
 - b) w pkt 2 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:
„w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5 i 6 oraz w art. 4a ust. 1 pkt 3, innych niż wskazane w pkt 2a;”
- 18) w art. 14a w ust. 1 po wyrazach „art. 4” dodaje się wyrazy „i art. 4a”;
- 19) w art. 15 w ust. 2 po wyrazach „tymczasowe pomieszczenia” dodaje się wyrazy „, pomieszczenia służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów”;
- 20) w art. 16:
- a) w ust. 1a po wyrazach „art. 3 ust. 1 pkt 5 i 6” dodaje się wyrazy „oraz art. 4a ust. 1 pkt 3”,
 - b) w ust. 2:
 - w pkt 1 po wyrazach „art. 4,” dodaje się wyrazy „art. 4a ust. 1 pkt 1 i 2,”
 - po pkt 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:
„2a)kupno budynku mieszkalnego albo udziału we własności budynku mieszkalnego – w przypadku, o którym mowa w art. 4a ust.1 pkt 3;”
- 21) w art. 17 w ust. 4:
- a) w pkt 1 skreśla się wyrazy „lub art. 5a ust. 2 pkt 1”,
 - b) w pkt 3 po wyrazach „art. 4,” dodaje się wyrazy „, art. 4a ust. 1 pkt 1 i 2”,
 - c) po pkt 4 dodaje się pkt 4a w brzmieniu:
„4a) nieprzeniesienia własności budynku albo udziału we własności budynku mieszkalnego w terminie 2 lat – w przypadku, o którym mowa w art. 4a ust. 1 pkt 3.”;
- 22) w art. 18:
- a) w ust. 1 w pkt 1 po wyrazach „art. 4 ust. 1 i 2,” dodaje się wyrazy „art. 4a ust. 1,”

- b) w ust. 1c po wyrazach „art. 3 ust. 1 pkt 1” dodaje się wyrazy „, art. 4a ust. 1 pkt 1”;
- 23) w art. 21:
- a) w ust. 1:
- we wprowadzeniu do wyliczenia wyraz „15” zastępuje się wyrazem „25”,
 - w pkt 1 po wyrazach „tymczasowego pomieszczenia” dodaje się wyrazy „, pomieszczenia służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów”,
 - w pkt 2 wyrazy „art. 5a ust. 2 pkt 2” zastępuje się wyrazem „art. 5a ust. 2 pkt 1”,
 - pkt 4 otrzymuje brzmienie:
„4) zmienić, określonej w art. 5a ust. 2 pkt 2, zasady ustalania wysokości opłat z tytułu używania lokali”;
- b) po ust. 1 dodaje się ust. 1a–1c w brzmieniu:
- „1a. Po upływie 25 lat od dnia rozliczenia kosztów przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 3, w przypadku podjęcia decyzji o sprzedaży lokalu mieszkalnego, cena tego lokalu nie może być niższa niż jego wartość rynkowa określona zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Przepisu art. 68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami nie stosuje się.
- 1b. Kwotę stanowiącą odsetek wartości rynkowej lokalu równy udziałowi uzyskanego finansowego wsparcia w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, uwzględniających wartość nieruchomości, gmina albo jednoosobowa spółka gminna przeznaczają na realizację przedsięwzięć, o których mowa w art. 1 pkt 1.
- 1c. Do dnia przeznaczenia na realizację przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 1 pkt 1, środków, o których mowa w ust. 1b, gmina albo jednoosobowa spółka gminna gromadzi te środki na wydzielonym rachunku, o którym mowa w art. 7c ust. 6.”;
- c) ust. 4 otrzymuje brzmienie:
- „4. W przypadku zbycia byłego mieszkania zakładowego, budynku mieszkalnego z byłymi mieszkaniami zakładowymi albo udziału we współwłasności budynku mieszkalnego, w którym znajdują się były mieszkania zakładowe, gdy bonifikata udzielona od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami będzie niższa od otrzymanego finansowego wsparcia, beneficjent wsparcia wpłaca do Funduszu Dopłat kwotę stanowiącą różnicę między kwotą środków uzyskanych od nabywcy lokalu a kwotą uzyskanego finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat, w terminie 14 dni od dnia wpłaty środków przez nabywcę.”;
- 24) w art. 22 w pkt 2 dodaje się przecinek i dodaje się pkt 3 w brzmieniu:
- „3) niezgodnie z art. 7 ust. 3”.

Art. 7. W ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków (Dz. U. z 2023 r. poz. 2496) w art. 24 ust. 1 uchyla się pkt 1b.

Art. 8. W ustawie z dnia 6 sierpnia 2010 r. o dowodach osobistych (Dz. U. 2022 r. poz. 671 oraz z 2023 r. poz. 1234 i 1941) w art. 66 w ust. 3 po pkt 12 dodaje się pkt 12a w brzmieniu:

„12a) minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa;”.

Art. 9. W ustawie z dnia 10 lipca 2015 r. o Agencji Mienia Wojskowego (Dz. U. z 2024 r. poz. 98) w art. 63a w ust. 7 skreśla się wyrazy „oraz rozdziału 4b”.

Art. 10. 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. 9 w ust. 1:

- 1) we wprowadzeniu do wyliczenia wyrazy „w art. 15c ust. 2” zastępuje się wyrazami „art. 15c ust. 2 pkt 2”,
- 2) w pkt 10 wyrazy „73,2 mln zł” zastępuje się wyrazami „129,9 mln zł”.

Art. 11. W ustawie z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 756, z 2019 r. poz. 1309, z 2021 r. poz. 11, z 2022 r. poz. 1561 oraz z 2023 r. poz. 1114) w art. 21 w ust. 1:

- 1) we wprowadzeniu do wyliczenia wyrazy „7 210 000 000 zł” zastępuje się wyrazami „11 653 300 000 zł”;
- 2) w pkt 8 wyrazy „1000 mln zł” zastępuje się wyrazami „4 943 300 000 zł”.

Art. 12. W ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 17:
 - a) w ust. 4a uchyla się pkt 2,
 - b) w ust. 4d uchyla się pkt 2;
- 2) w art. 19 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. W lokalnych standardach urbanistycznych, o których mowa w ust. 1, rada gminy może określić liczbę miejsc postojowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej lub obowiązek zapewnienia dostępu do sieci ciepłowniczej na zasadach wynikających z przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266, 834 i 859).”.

Art. 13. W ustawie z dnia 29 września 2022 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających poprawę warunków mieszkaniowych (Dz. U. poz. 2456) w art. 5:

1) pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) po art. 6a dodaje się art. 6aa w brzmieniu:

„Art. 6aa. W przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1, art. 4a ust. 1 pkt 1 oraz w art. 5 ust. 1 pkt 1, finansowego wsparcia udziela się, jeżeli wartość wskaźnika rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP w budynku powstałym w ramach przedsięwzięcia nie przekracza 52 kWh/(m²·rok).”;

2) w pkt 11 lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) 45% kosztów przedsięwzięcia – w przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia jest związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 pkt 1, przy czym udział gminy lub związku międzygminnego w części przekraczającej 35% kosztów przedsięwzięcia jest pokrywany do wysokości odpowiadającej wartości prawa własności albo prawa użytkowania wieczystego gruntu będącego we władaniu inwestora, na którym jest realizowane przedsięwzięcie;”.

Art. 14. W ustawie z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe (Dz. U. poz. 1114) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 45 w ust. 1:

a) w pkt 4 wyrazy „55 000 000 zł” zastępuje się wyrazami „65 100 000 zł”,

b) w pkt 5 wyrazy „63 900 000 zł” zastępuje się wyrazami „204 700 000 zł”;

2) w art. 46 w ust. 1 pkt 3–10 otrzymują brzmienie:

„3) 2025 r. – 1 702 000 000 zł;

4) 2026 r. – 1 772 000 000 zł;

5) 2027 r. – 1 731 000 000 zł;

6) 2028 r. – 1 653 000 000 zł;

7) 2029 r. – 1 582 000 000 zł;

8) 2030 r. – 1 500 000 000 zł;

9) 2031 r. – 1 420 000 000 zł;

10) 2032 r. – 1 341 000 000 zł.”.

Art. 15. W ustawie z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 59 w ust. 3 w zdaniu drugim po wyrazach „terenów zamkniętych” dodaje się wyrazy „ustalonych przez organ inny niż minister właściwy do spraw transportu”;

2) w art. 67:

a) w ust. 3 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

- „3) przepis art. 67a ust. 3b ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą – w przypadku gdy przed dniem wejścia w życie niniejszego przepisu nie ogłoszono o terminie wyłożenia do publicznego wglądu oraz nie ogłoszono o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektów tych planów albo ich zmian;”;
- b) w ust. 4 pkt 1 otrzymuje brzmienie:
- „1) przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie ogłoszono o terminie wyłożenia do publicznego wglądu albo ogłoszono o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu tego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiany;”;
- 3) w art. 76 wyrazy „oraz art. 28 ust. 6, 7 i 11, art. 29 ust. 1 pkt 8 lit. i oraz pkt 10, art. 99 ust. 4 pkt 4 lit. e tiret dwunaste, art. 120n ust. 1 pkt 9 lit. h, art. 120zl ust. 1 pkt 3 lit. i oraz art. 120zs ust. 1 ustawy zmienianej w art. 43” zastępuje się wyrazami „, , art. 28 ust. 6, 7 i 11, art. 29 ust. 1 pkt 8 lit. i oraz pkt 10, art. 99 ust. 4 pkt 4 lit. e tiret dwunaste, art. 120n ust. 1 pkt 9 lit. h, art. 120zl ust. 1 pkt 3 lit. i oraz art. 120zs ust. 1 ustawy zmienianej w art. 43 oraz przepisy ustawy zmienianej w art. 45;”;
- 4) w art. 78:
- a) uchyla się pkt 1,
- b) w pkt 2 wyrazy „pkt 62 lit. b i f” zastępuje się wyrazami „pkt 62 lit. b, lit. e w zakresie ust. 3b i lit. f”.

Art. 16. 1. Do lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w art. 15a ust. 1 ustawy zmienianej w art. 1, udzielonego na podstawie wniosków złożonych do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy art. 33da, oddziału 4 w rozdziale 4aa i rozdziału 4b ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym oraz przepisy art. 9² i art. 54² ustawy zmienianej w art. 3 w brzmieniu dotychczasowym. Przepisu art. 15h ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą nie stosuje się.

2. Do lokali mieszkalnych wybudowanych ze środków zlikwidowanego Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, zgodnie z art. 18 pkt 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego⁵⁾ (w brzmieniu z dnia 30 maja 2009 r., Dz. U. z 2004 r. poz. 2157) stosuje się przepisy rozdziału 4b ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym oraz przepisy art. 9² i art. 54² ustawy zmienianej w art. 3 w brzmieniu dotychczasowym. Przepisu art. 15h ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą nie stosuje się.

⁵⁾ Obecnie ogólne określenie przedmiotu ustawy brzmi: o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, na podstawie art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2022 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych (Dz. U. poz. 1561), która weszła w życie z dniem 10 sierpnia 2022 r.

Art. 17. Do umów albo statutów SIM obowiązujących przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się art. 25 i art. 28 ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Art. 18. Wnioski o finansowe wsparcie, o których mowa w art. 8 ustawy zmienianej w art. 6, Bank Gospodarstwa Krajowego kwalifikuje do udzielenia finansowego wsparcia w 2024 r. w terminie do dnia 31 października 2024 r.

Art. 19. 1. Likwiduje się Rządowy Fundusz Rozwoju Mieszkalnictwa utworzony na podstawie art. 30 ustawy z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa (Dz. U. z 2021 r. poz. 11 oraz z 2022 r. poz. 807 i 2666).

2. Wolne środki i aktywa funduszu likwidowanego na podstawie ust. 1 stają się środkami i aktywami Funduszu Dopłat, o którym mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie (Dz. U. z 2023 r. poz. 1352).

3. Wolne środki, o których mowa w ust. 2, i środki pochodzące ze sprzedaży aktywów, o których mowa w ust. 2, przeznacza się wyłącznie na udzielenie finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 5 ustawy zmienianej w art. 6.

4. Do wsparcia udzielonego na podstawie art. 33l ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym z funduszu likwidowanego na podstawie ust. 1, stosuje się przepisy art. 33p–33q ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu dotychczasowym.

5. Do dochodzenia od gminy roszczeń Skarbu Państwa z tytułu:

- 1) niezrealizowania działania, w związku z którym udzielono wsparcia, o którym mowa w art. 33l ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu dotychczasowym,
- 2) niedopełnienia obowiązku zawarcia umowy określającej rodzaj, okres realizacji i planowany termin rozpoczęcia realizacji usługi publicznej, o której mowa w art. 33p ust. 1 ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu dotychczasowym,
- 3) niedopełnienia obowiązku, o którym mowa w art. 33pa ust. 2 ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu dotychczasowym,

– właściwy jest minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

6. Minister właściwy do spraw rozwoju regionalnego przekazuje niezwłocznie ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa dokumentację związaną z wykonywaniem zadań i kompetencji, o których mowa w art. 33qa ust. 1 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym, w tym także w postaci informatycznych nośników danych.

7. Z czynności, o których mowa w ust. 6, sporządza się protokół.

8. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może zlecić Bankowi Gospodarstwa Krajowego wykonywanie czynności, o których mowa w ust. 5.

9. W przypadku zlecenia, o którym mowa w ust. 8, minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa zawiera z Bankiem Gospodarstwa Krajowego umowę określającą w szczególności:

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

Art. 20. 1. Minister właściwy do spraw informatyzacji ogłasza w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” komunikat określający dzień i zakres wdrożenia rozwiązań technicznych, o których mowa w art. 192 ust. 4 ustawy zmienianej w art. 2.

2. Komunikat, o którym mowa w ust. 1, ogłasza się w terminie co najmniej 14 dni przed dniem wdrożenia rozwiązań technicznych, określonym w tym komunikacie.

Art. 21. Do spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian, do których przystąpiono przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy art. 17 pkt 6 lit. b ustawy zmienianej w art. 5, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Art. 22. Do finansowego wsparcia udzielonego ze środków Funduszu Dopłat przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy na podstawie przepisów ustawy zmienianej w art. 6, w brzmieniu dotychczasowym, oraz do wniosków o finansowe wsparcie złożonych w Banku Gospodarstwa Krajowego na podstawie przepisów ustawy zmienianej w art. 6 przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe.

Art. 23. Dotychczasowe przepisy wykonawcze wydane na podstawie art. 197 pkt 1–5 ustawy zmienianej w art. 2 zachowują moc do dnia wejścia w życie przepisów wykonawczych wydanych na podstawie art. 197 pkt 1–5 ustawy zmienianej w art. 2 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, jednak nie dłużej niż przez 24 miesiące od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, oraz mogą być zmieniane.

Art. 24. Maksymalny limit wydatków budżetu państwa, do wysokości których może zostać zasilony Fundusz Dopłat z przeznaczeniem na sfinansowanie wypłat finansowego wsparcia, o którym

mowa w przepisach ustawy zmienianej w art. 6, wynosi w okresie od 2026 r. do 2030 r. łącznie 39 454 500 000 mln zł, a w poszczególnych latach nie może przekroczyć kwoty:

- 1) w 2026 r. – 5 627 000 000 zł;
- 2) w 2027 r. – 6 896 500 000 zł;
- 3) w 2028 r. – 7 931 000 000 zł;
- 4) w 2029 r. – 9 000 000 000 zł;
- 5) w 2030 r. – 10 000 000 000 zł.

Art. 25. Wnioski o rekomendację priorytetowego rozpatrzenia wniosku o finansowe wsparcie, o których mowa w art. 8 ust. 3a ustawy zmienianej w art. 6, w brzmieniu dotychczasowym, złożone i nierozpatrzone do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, pozostawia się bez rozpatrzenia.

Art. 26. 1. Maksymalny limit środków budżetu państwa, do wysokości których może zostać zasilony Fundusz Dopłat, przeznaczonych na dopłatę dla Banku Gospodarstwa Krajowego, o której mowa w art. 15c ust. 2 pkt 2 ustawy zmienianej w art. 1, nie może przekroczyć w 2026 r. kwoty 344 600 000 zł.

Art. 27. Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem:

- 1) art. 1 pkt 3, który wchodzi w życie po upływie dwunastu miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy;
- 2) art. 1 pkt 10, art. 10, art. 11, art. 14 i art. 19, które wchodzi w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia;
- 3) art. 16, który wchodzi w życie z dniem ogłoszenia;
- 4) art. 2 pkt 3 w zakresie art. 192 ust. 3 i 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, który wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2025 r.;
- 5) art. 2 pkt 3 w zakresie art. 192 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, który wchodzi w życie z dniem określonym w komunikacie, o którym mowa w art. 18;
- 6) art. 6 pkt 1, 2 lit. a i lit. b tiret drugie, pkt 3, pkt 8, pkt 9 lit. a–g, pkt 10, pkt 14 lit. a i b, pkt 15, pkt 16 lit. a tiret pierwsze i lit. c, pkt 17–20, pkt 21 lit. b i c, pkt 22, pkt 23 lit. a tiret drugie, pkt 24, oraz art. 13, które wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2025 r.;
- 7) art. 15 pkt 2 lit. a i pkt 3, które wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2026 r.

UZASADNIENIE

Potrzeba i cel uchwalenia ustawy oraz podstawowe rozwiązania przewidziane w projekcie

Projekt ustawy o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw, zwany dalej „projekt ustawy”, jest kontynuacją dotychczas podejmowanych działań legislacyjnych odnoszących się do rozbudowy segmentu mieszkań czynszowych (mieszkaniowy zasób gminy oraz społeczne budownictwo czynszowe – lokale użytkowane na zasadach najmu, kierowane do niezamożnych gospodarstw domowych i w tym celu podlegające ustawowym ograniczeniom dotyczącym wysokości czynszów i szczególnych warunków nawiązywania stosunku najmu). Jego celem jest wprowadzenie rozwiązań znacznie ułatwiających realizację lokalnej polityki mieszkaniowej.

Podstawy prawne wyznaczające szczegółowe formy i zakres wsparcia budownictwa komunalnego i społecznego budownictwa czynszowego tworzą aktualnie następujące rządowe programy:

- program wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego, tzw. program BSK, w ramach którego udzielane jest z bezzwrotne finansowe wsparcie z budżetu państwa (poprzez Fundusz Dopłat) na rozwój budownictwa zaspokajającego potrzeby mieszkaniowe osób o niższych dochodach (przede wszystkim budownictwa gminnego – w oparciu o przepisy **ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 304)**, zwanej dalej „ustawą o finansowym wsparciu”;
- program preferencyjnych kredytów objętych dopłatami do odsetek z budżetu państwa, udzielanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego (dalej: BGK) na społeczne budownictwo czynszowe towarzystwom budownictwa społecznego, społecznym inicjatywom mieszkaniowym, spółdzielniom mieszkaniowym oraz spółkom gminnym, tzw. program SBC – w oparciu o przepisy **ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2024 r. poz. 527)**, zwaną dalej „ustawą o społecznych formach”.

Projektowane zmiany w ww. programach, zaproponowane w projekcie ustawy, stanowią pierwszy, niezbędny etap zmian, który ma na celu przywrócenie społecznego charakteru finansowanych z budżetu państwa inwestycji mieszkaniowych oraz umożliwienie znacznego wzrostu skali tego typu inwestycji w najbliższych latach, odpowiadającej zapotrzebowaniu zgłaszanemu przez samorządy i inwestorów. Kolejne rozwiązania zapewniające wsparcie budownictwa dla rodzin niedysponujących dochodami pozwalającymi na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na rynku komercyjnym będą uzależnione od dogłębnej analizy obowiązujących regulacji. Do czasu wypracowania tych rozwiązań, projektowana ustawa umożliwi znaczny wzrost potencjału tego sektora mieszkaniowego w krótkim okresie. Będzie to miało stabilizujący wpływ na rynek mieszkaniowy, bowiem wsparcie tego sektora opiera się przede wszystkim na instrumentach podażowych.

Projektowane rozwiązania umożliwią ponadto budowę i remonty powierzchni zaspokajających potrzeby mieszkaniowe studentów, które to rozwiązanie wpisuje się w szeroko rozumianą politykę mieszkaniową i społeczną, dając dodatkowy bodziec do rozwoju lokalnego potencjału. Mając na uwadze ogólną sytuację na rynku mieszkaniowym, w tym wysokie ceny najmu mieszkań, konieczne jest wprowadzenie rozwiązań, które pozwolą na wsparcie tego szczególnego sektora mieszkaniowego. Ułatwi to w znacznym stopniu migrację w celach edukacyjnych, wyrównując szanse mieszkańców całego kraju, mając bezpośredni wpływ na rozwój profesjonalnych kadr w Polsce.

Projekt ustawy zawiera zmiany w następujących aktach prawnych:

1. Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2024 r. poz. 527).
2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, z późn. zm.).
3. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 558).

4. Ustawa z 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu planowaniu i przestrzennym (Dz. U. poz. 977, z późn. zm.)
5. Ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 304).
6. Ustawa z dnia 6 sierpnia 2010 r. o dowodach osobistych (Dz. U. z 2022 r. poz. 671, z późn. zm.).
7. Ustawa z dnia 10 lipca 2015 r. o Agencji Mienia Wojskowego (Dz. U. z 2024 r. poz. 98)
8. Ustawa z dnia 10 września 2015 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1582).
9. Ustawa z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 756, z późn. zm.).
10. Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195).
11. Ustawa z dnia 29 września 2022 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających poprawę warunków mieszkaniowych (Dz. U. poz. 2456).
12. Ustawa z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe (Dz. U. poz. 1114).
13. Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688).

Projektowane zmiany w zakresie programu SBC

Spółeczne budownictwo czynszowe realizowane przez SIM/TBS to silna alternatywa dla własności w sektorze mieszkaniowym. Program SBC, uruchomiony w 2015 r. na gruncie przepisów ustawy z dnia 10 września 2015 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw, zwanej dalej „ustawa z dnia 10 września 2015 r.”, która weszła w życie z dniem 25 października 2015 r., jest kolejnym rządowym programem mieszkaniowym mającym na celu budowę lokali mieszkalnych na wynajem dla osób wyłączonych z możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na rynku, a jednocześnie pozbawionych oparcia w funkcjonujących programach wsparcia mieszkalnictwa. Stanowi on kontynuację rządowego programu społecznego budownictwa czynszowego, podstawą którego było również wsparcie udzielane ze środków publicznych. Najważniejszym źródłem tego wsparcia były preferencyjne kredyty udzielane ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, zwanego dalej „KFM” (kredyty były udzielane początkowo do wysokości 50%, a następnie 70% kosztów inwestycji). 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 (Dz. U. poz. 545) zlikwidowano KFM, a dalsze wspieranie sektora budownictwa społecznego powierzono BGK, mającemu udzielać w ramach działalności własnej preferencyjnych kredytów, odpowiadając za realizację programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego.

Obecnie obowiązujące w programie SBC regulacje ustawy o społecznych formach pozwalają spółkom TBS/SIM, spółdzielniom mieszkaniowym i spółkom gminnym na zaciągnięcie w BGK preferencyjnego kredytu (z dopłatą do oprocentowania ze środków budżetu państwa), w wysokości do 80% kosztów budowy lokali mieszkalnych na wynajem o ograniczonym czynszu (4% i 5% wartości odtworzeniowej lokalu). Zgodnie z obowiązującym modelem finansowania, BGK udziela z własnych środków kredytów oferowanych na preferencyjnych warunkach (kwota udzielonego finansowania zwrotnego ma wynieść 4,5 mld zł w okresie 10 edycji programu., tj. 450 mln rocznie). Z budżetu państwa przekazywana jest dopłata do oprocentowania (w wysokości 1,3 punktu procentowego

powyżej stopy WIBOR trzymiesięczny), pokrywająca różnicę między oprocentowaniem nominalnym a preferencyjnym udzielonego wsparcia (751,9 mln zł)⁶.

Przepisy regulujące program, w tym umowa podpisana z BGK, przewidują możliwość składania wniosków o kredyt wyłącznie do końca września 2024 r. (pozostały dwie edycje programu: wiosenna i jesienna) – program został zainicjowany w 2015 r. i ma 10-letnią perspektywę realizacji.

Od początku programu SBC (wg stanu na 31 grudnia 2023 r.) do finansowania zakwalifikowano w sumie 655 wniosków, w ramach których zakładano powstanie 40 789 mieszkań społecznych czynszowych. W wyniku m.in. rezygnacji na dalszych etapach procedowania wniosku, obecnie aktywne pozostają 482 wnioski o finansowanie zwrotne, w ramach, których zakłada się budowę 26 846 mieszkań na wynajem. Do końca 2023 r. BGK podjął 302 pozytywne decyzje kredytowe na łączną kwotę 2 090,3 mln zł, dzięki którym możliwe byłoby wybudowanie 15 021 mieszkań objętych wnioskami złożonymi w ramach programu, z czego aktywnych pozostaje 276 decyzji na łączną kwotę 1 867,0 mln zł z przeznaczeniem na budowę 13 740 mieszkań.

Do końca 2023 r. podpisanych i aktywnych pozostało 235 umów, obejmujących kredyty w łącznej kwocie 1 415,5 mln zł, dzięki którym wybudowanych zostanie 12 066 mieszkań.

Wyniki programu wskazują na duży potencjał w zakresie rozwoju i kontynuacji społecznego sektora mieszkaniowego. Tym samym ze względu na zbliżający się koniec programu SBC, należy po pierwsze przedłużyć czas jego funkcjonowania, co zaproponowane zostało w niniejszym projekcie ustawy, a docelowo podjąć prace nad uruchomieniem nowego programu.

Segment TBS posiada długą historię współpracy z gminami w zakresie tworzenia nowego zasobu mieszkań na wynajem o dostępnym czynszu jako jeden z podstawowych instrumentów lokalnej polityki mieszkaniowej istniejący od połowy lat 90-tych ub. Wieku. Odrębna ustawa, formułująca szczególne zasady prowadzenia działalności przez TBS-y, była też od początku wyrazem szczególnego miejsca TBS na rynku dostępnych cenowo mieszkań czynszowych.

Ustawa o społecznych formach ewoluowała, ulegając na przestrzeni czasu dużym zmianom. Zmiany te są ważnym czynnikiem brany pod uwagę przy opracowaniu bieżących propozycji projektu ustawy o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw.

1. W pierwszym okresie ustawa o społecznych formach definiowała TBS-y przede wszystkim jako spójną grupę inwestorów budujących mieszkania społeczne czynszowe, użytkowane na szczególnych zasadach ustawowych, finansowane bardzo preferencyjnym, dostosowanym do ustawowej formuły spłaty, kredytem udzielonym ze środków KFM.
2. Likwidacja KFM w 2009 r. doprowadziła do braku spójności rozwiązań ustawowych – zlikwidowany instrument wsparcia nie został przez okres kilku lat zastąpiony inną formą preferencyjnego finansowania zwrotnego, a jednocześnie pozostawionych zostało w ustawie szereg rozwiązań mających racjonalne zastosowanie do sytuacji, w której instrumenty preferencyjnego finansowania nowych inwestycji nadal są obecne (np. szczególne ramy działania TBS-ów były dostosowane do użytkowania mieszkań spłacanych w formule KFM).
3. Sytuacja ta skłoniła do poszukiwania, w latach 2009–2015, alternatywnych formuł prowadzenia przez TBS-y działalności na rynku najmu, w tym przeprowadzania przy finansowaniu komercyjnym pierwszej grupy projektów komercyjnych w systemie dojścia do własności (w większości we współpracy z BGK, rozumiejącym specyfikę sektora i posiadającym

⁶ W dniu 1 lipca 2023 r. weszły w życie przepisy ustawy z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe, gdzie przewidziano dalsze rozwiązania mające na celu wsparcie inwestorów społecznego budownictwa czynszowego korzystających z preferencyjnego kredytu udzielanego w ramach rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego. Dodatkowa dopłata do oprocentowania dla BGK jest stosowana do 60 pierwszych miesięcznych rat spłaty kredytu udzielonego w programie SBC. Kwota dopłaty za dany miesiąc spłaty kredytu jest równa różnicy pomiędzy odsetkami naliczonymi według aktualnej preferencyjnej stopy procentowej a kwotą odsetek obliczoną według stopy procentowej równej 2%.

dostosowany produkt rynkowy). Możliwość wyodrębniania na własność lokali mieszkalnych wybudowanych na wynajem przy wykorzystaniu preferencyjnego kredytu udzielonego przez BGK ze środków KFM, a po likwidacji KFM w oparciu o pozostałe wnioski złożone w BGK do dnia 30 września 2009 r. włącznie, została wprowadzona ustawą z dnia 19 sierpnia 2011 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. poz. 1180). Możliwość taką ustawodawca wprowadził warunkowo, obejmując nią wyłącznie mieszkania wybudowane częściowo ze środków partycypanta, przy czym warunek ten jest w ustawie rozumiany szeroko: własność mieszkania może zostać przeniesiona na rzecz najemcy będącego obecnie stroną umowy partycypacyjnej, przez co ustawa nie wyklucza osób, na których prawa strony takiej umowy zostały przeniesione przez pierwotnego partycypanta w drodze cesji. Decyzję o wyodrębnieniu na własność lokalu mieszkalnego podejmuje zgromadzenie wspólników, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie.

4. W latach 2015–2016 reaktywowano w oparciu o przepisy ustawy z dnia 10 września 2015 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw program wsparcia preferencyjnych kredytów BGK w miejsce finansowania kapitałowego w oparciu o środki budżetu państwa, wprowadzając model budżetowych dopłat do oprocentowania (tzw. program SBC).
5. Od wejścia w życie zmian reaktywujących program SBC ustawa o społecznych formach była przedmiotem kolejnych kilku nowelizacji w latach 2017–2019. Wprowadzono w ich wyniku szereg rozwiązań, które wpłynęły na zwiększenie efektów programu SBC w kolejnych edycjach programów wsparcia.
6. W następstwie kolejnej nowelizacji ustawy o społecznych formach, dokonanej na gruncie przepisów ustawy z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa (Dz. U. z 2021 r. poz. 11, z późn. zm.), umożliwiono sprzedaż mieszkań nie tylko tych wybudowanych ze środków KFM, ale także powstałych z udziałem finansowania zwrotnego programu SBC. Ponadto wprowadzono możliwość zawarcia przez najemcę z TBS umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności uwzględniającej rozliczenie partycypacji. Wprowadzono również możliwość częściowego i całkowitego rozliczenia partycypacji w czynszu. Ponadto dokonano zmiany nazwy towarzystwa budownictwa społecznego na społeczne inicjatywy mieszkaniowe (SIM), aby podkreślić społeczny charakter działalności tych podmiotów.
7. Kolejne zmiany w ustawach regulujących rządowy program popierania budownictwa czynszowego miały charakter porządkujący i wspierający działalność spółek (poprzez wprowadzenie m.in. wakacji kredytowych dla TBS/SIM, czy dodatkową dopłatę do oprocentowania kredytu w okresie wysokich stóp procentowych).

Przedmiotowe zmiany prawne były elementem szerokich zmian legislacyjnych w zakresie programu SBC, wychodziły naprzeciw postulatowi BGK oraz ówczesnym oczekiwaniom zarówno inwestorów, jak i najemców lokali mieszkalnych w zasobach SIM.

Dotychczasowe rozwiązania, w obliczu rosnącego deficytu mieszkań na wynajem spowodowanego wzrostem stóp procentowych i napływu uchodźców z Ukrainy, są jednak nieadekwatne do realiów na rynku mieszkaniowym, gdzie popyt na takie mieszkania jest rekordowo wysoki, a ceny najmu niejednokrotnie przekraczają możliwości finansowe potencjalnych najemców.

Należy mieć również na uwadze pierwotny cel, jaki przyświecał ustawodawcy rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego współfinansowanego środkami z KFM i programu SBC – zakaz sprzedaży mieszkań powstałych z udziałem środków pochodzących z budżetu państwa, a więc takich, które powinny służyć obywatelom w najbardziej efektywny sposób. Ta właśnie efektywność leżała u podstaw głównego założenia programu SBC w oryginalnej wersji, jakim był tzw. „łańcuch przeprowadzek”, pozwalający na rotację najemców i możliwość zamieszkania w miejscu adekwatnym do aktualnych potrzeb, w tym z uwzględnieniem aktualnego miejsca pracy (umożliwiając migrację za pracą na terenie Polski). Idea ta została rozmyta przez ww. nowelizacje, które umożliwiły wykup mieszkań przeznaczonych na wynajem. Najemcę, którego stać na zapłatę ceny rynkowej za

mieszkanie znajdujące się w zasobie mieszkań na wynajem należącym do spółki działającej w formule TBS/SIM, równie dobrze stać na kupno mieszkania na wolnym rynku. Tym samym bezzasadne wydaje się uszczuplanie i tak ograniczonego zasobu mieszkań na wynajem.

Mając na uwadze powyższe proponuje się następujące zmiany w projekcie ustawy w zakresie ustawy o społecznych formach:

1. Przywrócenie przepisów o całkowitym zakazie wyodrębniania na własność lokali wybudowanych w ramach programu SBC. W tym celu proponuje się uchylene:

a) oddziału 4 w rozdziale 4aa ustawy o społecznych formach, tj. umowa najmu instytucjonalnego z dojściem do własności uwzględniająca rozliczenie partycypacji oraz

b) uchylene rozdziału 4b ustawy o społecznych formach, tj. wyodrębnianie na własność lokali mieszkalnych wybudowanych na wynajem przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego.

2. Zwiększenie udziału czynnika społecznego w sprawowaniu nadzoru nad TBS/SIM, poprzez wprowadzenie zmiany obligującej gminę lub gminy, na których obszarze działa TBS/SIM, do wprowadzenia swoich przedstawicieli do składu rady nadzorczej spółek, w liczbie określonej w umowie albo statucie TBS/SIM, nie mniejszej niż jeden.

3. Wydłużenie o dwa lata aktualnie obowiązującego program SBC, który według obowiązujących regulacji kończy się w 2024 r. z jednoczesnym zwiększeniem budżetu programu SBC z 4,5 mld zł na 6,9 mld zł (środki BGK). Proponowanemu zwiększeniu budżetu programu SBC ze strony BGK musi towarzyszyć wzrost wydatków budżetowych na dopłatę do preferencyjnego oprocentowania, o której mowa w art. 15 ust. 2 pkt ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach oraz w art. 45 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe (Dz. U. poz. 1114), zwanej dalej „ustawą z dnia 26 maja 2023 r.”.

Projektowane zmiany w zakresie programu BSK

Program BSK jest realizowany na podstawie ustawy o finansowym wsparciu od 2007 r. i polega na bezpośrednim wsparciu jego beneficjentów – głównie gmin – w formie bezzwrotnych grantów. Wsparcie rządowe w tworzeniu mieszkań czynszowych dla osób mniej i średniozamożnych odbywa się przez dofinansowanie przedsięwzięć mieszkaniowych samorządów i podmiotów z nimi współpracujących ze środków pochodzących z budżetu państwa.

Ustawa o finansowym wsparciu na przestrzeni lat 2018–2023 podlegała wielu nowelizacjom, które miały na celu uatrakcyjnienie oferty kierowanej do samorządów odpowiedzialnych za zapewnienie potrzeb mieszkaniowych osób najbardziej potrzebujących. Do systemu prawa wprowadzono przepisy likwidujące bariery zgłaszane przez BGK – operatora programu BSK, beneficjentów programu i partnerów z branży mieszkalnictwa. Zmiany dotyczyły zarówno rozszerzenia przedmiotowego i podmiotowego ustawy o finansowym wsparciu, jak również kwestii możliwości finansowania mieszkalnictwa czynszowego. Do najistotniejszych zmian należy podwyższenie bezzwrotnego finansowego wsparcia udzielanego gminom na realizację przedsięwzięć mających na celu zwiększenie mieszkaniowego zasobu gminy z 35 do 80% kosztów przedsięwzięcia oraz umożliwienie remontu pustostanów mieszkalnych, co pozwala wykorzystać istniejące już zasoby i bez konieczności posiadania ogromnych środków finansowych zwiększyć dostępność lokali mieszkalnych.

Zmiany wprowadzone w ostatnich latach przełożyły się na efekty rzeczowe programu BSK, czyniąc go instrumentem, który cieszy się ogromnym zainteresowaniem gmin, a zapotrzebowanie wynikające ze złożonych wniosków o finansowe wsparcie znacznie przewyższa środki finansowe zaplanowane w limitach ustawowych. Obecnie przynosi to wymierne efekty rzeczowe w postaci ilości zakwalifikowanych wniosków, a w przyszłości przełoży się na powstanie nowych zasobów lokalowych.

Całościowe efekty rzeczowe na przestrzeni 17 lat (w latach 2006-2023) funkcjonowania programu BSK opiewają na ponad 2,5 tysiąca zakwalifikowanych wniosków o finansowe wsparcie i prawie 5,4 mld zł kwoty finansowego wsparcia ze środków publicznych. W ciągu tego okresu dofinansowanie otrzymało prawie 50 tysięcy mieszkań/miejsc noclegowych. Jednak trzeba mieć świadomość, że największe efekty w postaci liczby mieszkań/miejsc noclegowych osiągnięto w

ostatnich 3 latach, gdzie zanotowano dwu lub trzykrotny wzrost powstających mieszkań/miejsc noclegowych. Wzrost efektów rzeczowych zbiegł się ze zmianami wprowadzającymi wyższe finansowe wsparcie w wysokości 80% kosztów przedsięwzięcia. Lata 2021–2023 to prawie 23 tysiące mieszkań/miejsc noclegowych ze wsparciem z programu BSK. Efekty z tych lat pozwalają na sformułowanie pierwszych wniosków: samorzady będą realizować politykę mieszkaniową na szczeblu lokalnym, o ile zapewni się odpowiednie finansowanie na poziomie centralnym.

Mając na względzie potrzebę zwiększenia podaży mieszkań czynszowych, w szczególności dla osób o średnich i niższych dochodach, przy dużej skali zainteresowania programem BSK, rolą rządu jest zapewnienie środków na realizację programu. W niniejszym projekcie ustawy proponuje się podwyższenie w 2025 roku maksymalnego limitu wydatków budżetu państwa, do wysokości których może zostać zasilony Fundusz Dopłat z przeznaczeniem na program BSK oraz zagwarantowanie środków budżetowych na ten cel do 2030 r.

Jednocześnie istotne jest zniwelowanie ryzyka utraty społecznego charakteru zasobu mieszkaniowego realizowanego z udziałem środków publicznych w ramach programów rządowych kierowanych do osób o ograniczonych dochodach. Zobligowanie gmin do podejmowania racjonalnych decyzji właścicielskich w zakresie gospodarowania zasobem może mieć istotny wpływ w kontekście zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Wśród ogółu mieszkań sprzedanych w 2021 i 2022 r. aż 27,6% (32 619 mieszkań) pochodziło z zasobów gminnych. Tymczasem na koniec 2023 r. 123,3 tys. gospodarstw domowych oczekiwało na mieszkanie gminne. O ile wpływy ze sprzedaży mieszkań komunalnych są równoważne z kosztami pozyskania nowych lokali do mieszkaniowego zasobu gminy, wówczas można mówić o racjonalnej polityce mieszkaniowej.

W tym zakresie proponuje się w niniejszym projekcie ustawy wydłużenie okresu do 25 lat (obecnie 15 lat) po jakim mogą zostać wyodrębnione na własność lokale mieszkalne utworzone z wykorzystaniem finansowego wsparcia udzielonego w ramach programu BSK. Zaproponowano także, aby po upływie tego okresu ewentualna sprzedaż mogła nastąpić wyłącznie po cenie rynkowej (bez bonifikaty), a uzyskane środki przeznaczane były na tworzenie nowego lub modernizację istniejącego zasobu gminy.

Oprócz dwóch wyżej wymienionych kwestii, których uregulowanie proponuje się w projekcie ustawy, do istotnego rozwiązania należy zaliczyć zupełnie nowatorskie uzupełnienie zakresu przedmiotowego ustawy o finansowym wsparciu o możliwość udzielania z Funduszu Dopłat finansowego wsparcia na przedsięwzięcia polegające na tworzeniu lub modernizacji pomieszczeń służących zapewnieniu potrzeb mieszkaniowych studentów, co wymaga określenia odpowiednich definicji, standardów w formie aktu wykonawczego oraz wysokości finansowego wsparcia.

Projekt ustawy obejmuje również inne rozwiązania dostosowujące regulacje dot. procesu inwestycyjnego, przede wszystkim w zakresie budownictwa komunalnego oraz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych, do obecnych uwarunkowań prawnych oraz eliminujących wątpliwości interpretacyjne.

Szczegółowe uzasadnienie proponowanych rozwiązań

I. Art. 1. Zmiany w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2024 r. poz. 527)

- 1) W przepisach przejściowych projektu ustawy dodano regulacje o likwidacji Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa (art. 17). Powyższe skutkuje koniecznością dokonania zmian wynikowych uwzględniających fakt likwidacji tego funduszu i ujęcia tych zmian w projekcie przedmiotowej ustawy. Konieczne jest więc dokonanie zmian w art. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, w którym jest wskazane, że ustawa określa m.in. zasady wspierania gmin ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa, a także w innych ustawach, w których jest wskazany Rządowy Fundusz Rozwoju Mieszkalnictwa albo jest zawarte odesłanie do uchylanych przepisów dotyczących tego funduszu, np. w art. 5 ust. 2 pkt 4b i ust. 3 pkt 1f ustawy z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej.

- 2) W **art. 1 pkt 2 projektu ustawy** proponuje się dodanie, po art. 15g ustawy o społecznych formach, nowego **art. 15h**. Zmiana polega na wprowadzeniu zakazu wyodrębniania na własność lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego w ramach realizacji programu SBC.

W następstwie nowelizacji ustawy o społecznych formach dokonanej ustawą z dnia 19 sierpnia 2011 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, dodany został m.in. istotny rozdział 4b, który usankcjonował procedurę wyodrębnienia na własność lokali wybudowanych na wynajem przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez BGK, tym samym burząc pierwotną ideę rządowego programu mieszkaniowego współfinansowanego wówczas środkami byłego KFM. W następstwie jednej z kolejnych nowelizacji ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, dokonanej na gruncie przepisów ustawy z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa (Dz. U. z 2021 r. poz. 11, z późn. zm.), umożliwiono także sprzedaż mieszkań powstałych z udziałem finansowania zwrotnego w ramach aktualnego programu SBC (model finansowania wprowadzony przepisami ustawy z dnia 10 września 2015 r.). Ponadto wprowadzono możliwość zawarcia przez najemcę z TBS umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności uwzględniającej rozliczenie partycypacji.

Rozwiązania te, w obliczu rosnącego deficytu mieszkań na wynajem spowodowanego wzrostem stóp procentowych i napływu uchodźców z Ukrainy, są nieadekwatne do realiów na rynku mieszkaniowym, gdzie popyt na takie mieszkania jest rekordowo wysoki, a ceny najmu niejednokrotnie przekraczają możliwości finansowe potencjalnych najemców.

Ponadto trzeba zauważyć, że najemcę, którego stać na zapłatę ceny rynkowej za mieszkanie znajdujące się w zasobie mieszkań na wynajem należącym do spółki działającej w formule TBS/SIM, równie dobrze stać na kupno mieszkania na wolnym rynku. Tym samym bezzasadne wydaje się uszczuplanie i tak ograniczonego zasobu mieszkań na wynajem.

- 3) W **art. 1 pkt 3 projektu ustawy** wprowadza się następującą zmianę, która dotyczy **art. 25** ustawy o społecznych formach:
- a) w **lit a** – polega ona na zmianie **art. 25 ust. 2** ustawy o społecznych formach. W obecnym brzmieniu tego przepisu, gmina lub gminy, na których obszarze działa SIM, są uprawnione do wprowadzenia swoich przedstawicieli do składu rady nadzorczej SIM, w liczbie określonej w umowie albo statucie SIM, nie mniejszej niż jeden. Mając na uwadze, że obecnie nie wszystkie gminy, na których terenie działa SIM, korzystają z możliwości asygnowania swoich przedstawicieli do rady nadzorczej, w związku ze zgłaszanymi, szczególnie przez najemców SIM prywatnych, możliwymi nieprawidłowościami w działalności spółek, nowe brzmienie tego przepisu zakłada zwiększenie udziału czynnika społecznego w sprawowaniu nadzoru nad SIM. Proponuje się, aby w przypadku, gdy przyjęty już w poprzednich okresach statut albo umowa SIM uniemożliwia gminie realizację uprawnienia do wprowadzenia swoich przedstawicieli do składu rady nadzorczej SIM, wówczas SIM, na wniosek tej gminy, dokonuje niezwłocznie zmiany statutu lub umowy SIM, polegającej na określeniu liczby tych przedstawicieli w sposób zapewniający wnioskującej gminie uprawnienie do wprowadzenia co najmniej jednego takiego przedstawiciela. Zmiana statutu lub umowy SIM w zakresie objętym wnioskiem nie będzie wymagała uchwały zgromadzenia wspólników. Takie rozwiązania pozwoli gminom na skorzystanie z prawa wprowadzenia swojego przedstawiciela do rady nadzorczej, zwiększając społeczną kontrolę gospodarowania zasobami SIM.
- b) w **lit. b** – polega ona na dodaniu w **art. 25** ustawy o społecznych formach **ust. 3**, zgodnie z którym, w przypadku, gdy SIM działa na obszarze więcej niż trzech gmin, a w statucie lub umowie SIM określono łączną liczbę członków rady nadzorczej wskazywanych przez gminy, na których obszarze działa SIM, nie mniejszą niż trzy, przepisu ust. 2 zdanie drugie i trzecie nie stosuje się (nowo dodawane w art. 1 pkt 1 lit. a projektu regulacje). Rozwiązanie to ma na celu dookreślenie liczby członków rady nadzorczej w sytuacji, gdy spółka prowadzi działalność na obszarze więcej niż trzech gmin (w przypadku SIM powoływanych z udziałem środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa mamy do czynienia nawet z kilkunastoma

gminami udziałowcami), co zapewnić ma sprawne sprawowanie nadzoru. Zbyt duża liczba członków rady nadzorczej mogłaby utrudniać jej działalność. Przepis nie wyklucza przy tym możliwości rotacyjnego pełnienia przez poszczególne gminy nadzoru na działalnością spółki.

- 4) W **art. 1 pkt 4 projektu ustawy** wprowadza się zmianę polegającą na dodaniu w **art. 28** ustawy o społecznych formach **nowego ust. 1b i 1c**. Polega ona na wprowadzeniu nowego rozwiązania, gdzie zmiany w zakresie wysokości stawki czynszu będą wymagać opinii w drodze uchwały rady nadzorczej SIM, pod rygorem nieważności. Natomiast w przypadku złożenia przez gminę wniosku dot. wprowadzenia swoich przedstawicieli do składu rady nadzorczej SIM, do czasu dokonania wynikającej z tego wniosku zmiany statutu albo umowy SIM, SIM nie będzie mógł dokonać podwyższenia wysokości stawki czynszu. Rozwiązanie to powinno mieć wymierny, pozytywny wpływ na cały proces zarządzania społecznym czynszowym zasobem mieszkaniowym, w tym na zapewnienie społecznego charakteru tego zasobu, który powinien w miarę możliwości minimalizować wpływ sytuacji gospodarczej na warunki najmu, mając na względzie ograniczone możliwości finansowe lokatorów.
- 5) W **art. 1 pkt 5 projektu ustawy** wprowadza się zmianę, która dotyczy **art. 29 ust. 2** ustawy o społecznych formach, który w aktualnym brzmieniu daje powiatowi, gminie, związkowi międzygminnemu lub Agencji Mienia Wojskowego, działającym w celu podnajmowania lub przydziału lokali mieszkalnych osobom fizycznym, możliwość zawierania z SIM umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych, których będzie najemcą. Proponuje się dodanie do katalogu tych podmiotów również uczelni publicznej. Jest to rozwiązanie kompatybilne z wprowadzonym w programie BSK instrumentem wspierającym powstawania powierzchni zabezpieczających zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych studentów. Uczelnie publiczne będą mogły angażować swoje środki również w tworzenie lokali mieszkalnych w SIM, dla swoich studentów bądź pracowników.
- 6) W **art. 1 pkt 6 projektu ustawy** wprowadza się zmianę, która polega na dodaniu w **art. 30** ustawy o społecznych formach nowego **ust. 3¹**, mówiącego o tym, że w przypadku, gdy osoba fizyczna ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego zawarła z SIM umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, zgodnie z art. 29a, deklaracja, o której mowa w ust. 3 dotyczy średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok zawarcia tej umowy. Rozwiązanie to adresuje problem zgłaszany przez inwestorów społecznego budownictwa czynszowego (SIM), którzy w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej na wynajem w montażu finansowym przedsięwzięcia korzystają z partycypacji przyszłych najemców. Umowy partycypacyjne zawierane są zazwyczaj na początku realizacji inwestycji, zaś umowy najmu dopiero w momencie, kiedy budynek mieszkalny oddawany jest do użytkowania. Może zdarzyć się zatem sytuacja, że osoba która wpłaciła znaczną partycypację w kosztach budowy lokalu (do 30% kosztów budowy) nie będzie spełniała dochodowego warunku podpisania umowy najmu.

Analogiczne rozwiązanie zostało również zawarte, w **art. 5 pkt 9 lit. i projektu ustawy** odnośnie do przedsięwzięć SIM współfinansowanych środkami Funduszu Dopląt w ramach grantu z art. 5 ustawy o finansowym wsparciu.

- 7) W **art. 1 pkt 7 projektu ustawy** wprowadza się zmianę, która dotyczy **art. 33da ust. 3** ustawy o społecznych formach. Przepis ten określa rodzaje umów najmu uwzględniających rozliczenie partycypacji w czynszu. W projektowanym brzmieniu proponuje się uchylene **pkt 3**, gdzie mowa jest o umowie najmu instytucjonalnego z dośściem do własności oraz nadania nowego brzmienia w pkt 2. Jest to zmiana korespondująca z propozycją uchylene oddziału 4 w rozdziale 4aa ustawy o społecznych formach, czyli „powrotem” do

zakazu wyodrębniania lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielanego w ramach realizacji programu SBC (patrz zmiana w art. 1 pkt 1 projektu ustawy).

- 8) W **art. 1 pkt 8 projektu ustawy** uchyleniu podlega **oddział 4 w rozdziale 4aa** ustawy o społecznych formach, tj. umowa najmu instytucjonalnego z dojściem do własności uwzględniająca rozliczenie partycypacji. Szczegółowe uzasadnienie tej zmiany zawarte zostało w uzasadnieniu do art. 1 pkt 1 projektu ustawy.
- 9) W **art. 1 pkt 9 projektu ustawy** uchyleniu podlega **rozdział 4b** ustawy o społecznych formach, tj. Wyodrębnianie na własność lokali mieszkalnych wybudowanych na wynajem przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego. Szczegółowe uzasadnienie tej zmiany zawarte zostało w uzasadnieniu do art. 1 pkt 1 projektu ustawy.
- 10) **Zmiany wprowadzone w art. 1 pkt 10 projektu ustawy** obejmują uchylenie przepisów regulujących Rządowy Fundusz Rozwoju Mieszkalnictwa. Cel, jaki został postawiony przed tym funduszem w momencie jego powoływania, został osiągnięty. Dalsze wspieranie gmin w rozwój mieszkalnictwa powinien odbywać się poprzez rządowe programy mieszkaniowe. Dlatego też zaproponowano przeniesienie do Funduszu Dopłat pozostałych wolnych środków oraz środków pochodzących z tytułu sprzedaży aktywów stanowiących środki Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa.

II. **Art. 2. Zmiany w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, z późn. zm.)**

- 1) W **art. 2 pkt 1 i 2 projektu ustawy** zawarte są zmiany w zakresie **art. 10 i art. 69a** ustawy o gospodarce nieruchomościami

Obecne przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami dotyczące pomocy de minimis są wynikiem negocjacji prowadzonych z Komisją Europejską w sprawie ustalenia nowych zasad sprzedaży prawa własności gruntów na rzecz przedsiębiorców będących użytkownikami wieczystymi tych gruntów. Zgodnie z wytycznymi Komisji Europejskiej do ustawy o gospodarce nieruchomościami wprowadzono szeroką formułę stosowania przepisów dotyczących pomocy de minimis. W konsekwencji przepisami dotyczącymi pomocy de minimis objęto również inne formy gospodarowania nieruchomościami określone w dziale II tej ustawy, w tym między innymi czynności wnoszenia aportem nieruchomości do spółki przez gminę jako wkład lub wyposażenie nowo tworzonej samorządowej osoby prawnej. Biorąc pod uwagę, że wnoszone grunty służą zwykle realizacji usług w ogólnym interesie gospodarczym i stanowią tym samym inny rodzaj pomocy, ograniczenie wartości aportów do wysokości limitu pomocy de minimis nie jest właściwe i nie odpowiada celom ustawy o gospodarce nieruchomościami. Konieczne jest zatem wprowadzenie zmian, które ograniczą możliwość stosowania przepisów dotyczących pomocy de minimis wyłącznie do przypadków zbywania na rzecz użytkowników wieczystych gruntów wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej. W celu ograniczenia obligatoryjnego udzielania pomocy publicznej w ramach limitu pomocy de minimis wyłącznie do przypadków sprzedaży gruntów wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej ich użytkownikom wieczystym, proponuje się przywrócić brzmienia art. 10 ust. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami sprzed nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 26 maja 2023 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1463) oraz dodanie do art. 69a ustępu 1a.

- 2) Zmiana zawarta w **art. 2 pkt 3 projektu ustawy** dot. **art. 192** ustawy o gospodarce nieruchomościami

Proponowane zmiany art. 192 oraz art. 197 ustawy o gospodarce nieruchomościami związane są z toczącymi się w Ministerstwie Rozwoju i Technologii pracami nad modyfikacją wzoru świadectwa nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, które wynikają z potrzeby zrealizowania przepisów ustawy z dnia 22 listopada 2018 r. o dokumentach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 564), w której stworzono system bezpieczeństwa dokumentów publicznych. System ten opiera się na skatalogowaniu szeregu funkcjonujących obecnie w obiegu prawnym dokumentów w poszczególnych kategoriach dokumentów publicznych w zależności od ich znaczenia dla bezpieczeństwa państwa oraz przypisaniu tym dokumentom wymaganych minimalnych zabezpieczeń przed fałszerstwem.

W przepisach przywołanej ustawy na emitentów dokumentów publicznych nałożono obowiązek dostosowania, w określonym czasie, funkcjonujących obecnie dokumentów do wymogów związanych z zabezpieczeniami, jeżeli dokumenty te wymogów tych nie spełniają. Zgodnie z § 3 pkt 18 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 11 lipca 2019 r. w sprawie wykazu dokumentów publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 2329) świadectwo nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości zostało zaliczone do kategorii trzeciej dokumentów publicznych. Jednocześnie obecny wzór świadectwa, określony w załączniku nr 2 do rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 11 marca 2014 r. w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości (Dz. U. z 2021 r. poz. 2006, z późn. zm.) nie spełnia żadnego z wymogów dotyczących minimalnych zabezpieczeń przed fałszerstwem przewidzianych dla trzeciej kategorii dokumentów publicznych. W związku z powyższym zachodzi potrzeba opracowania nowego wzoru tego dokumentu, bowiem przedmiotowe świadectwo może być wydawane według obecnie obowiązującego wzoru nie dłużej niż 5 lat do dnia wejścia w życie ustawy o dokumentach publicznych, czyli maksymalnie do dnia 12 lipca 2024 roku (art. 73 ust. 1 pkt 2 ustawy o dokumentach publicznych).

Do prac nad nowym wzorem została włączona, działająca przy Ministrze Spraw Wewnętrznych i Administracji, Komisja do spraw dokumentów publicznych, która przygotowała rekomendacje do opracowania projektu wzoru świadectwa nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości spełniającego minimalne wymagania dotyczące zabezpieczeń przed fałszerstwem. W ww. rekomendacjach wskazano m.in., że nowe świadectwo powinno mieć formę dwustronnej spersonalizowanej karty identyfikacyjnej.

Jednocześnie, mając na uwadze postępujący rozwój cyfryzacji wszelkiego rodzaju usług, w ramach modyfikacji wzoru świadectwa przewidziano również udostępnienie tego dokumentu w aplikacji mobilnej mObywatel.

Opracowanie nowego wzoru świadectwa oraz umożliwienie udostępnienia tego dokumentu w aplikacji mObywatel wymaga jednak stworzenia na gruncie ustawowym podstaw prawnych do tego rodzaju działań. W tym celu zaproponowano zmianę art. 192 ustawy o gospodarce nieruchomościami regulującego kwestie wydawania świadectw nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości. Poza wskazaniem nowych form, w jakich wydawane będzie świadectwo w przepisie sformułowano również elementy, jakie będzie zawierał ten dokument zarówno w wersji tradycyjnej, jak i w wersji mobilnej. Na świadectwie w postaci spersonalizowanej karty ID zamieszczone będą przede wszystkim dane osobowe identyfikujące daną osobę jako rzeczoznawcę majątkowego, a więc imię i nazwisko, numer uprawnień i fotografia rzeczoznawcy majątkowego. Wskazana regulacja będzie zarazem stanowić bezpośrednią podstawę prawną do przetwarzania tych danych osobowych. Świadectwo będzie zawierało również wskazanie tytułu zawodowego, daty uzyskania uprawnień, podstawę prawną wydania świadectwa oraz dane identyfikujące ten dokument. Przez dane identyfikujące świadectwo należy rozumieć: nazwę dokumentu, numer blankietu (wraz z kodem kreskowym), datę wydania dokumentu oraz oznaczenie organu wydającego. Na świadectwie w postaci dokumentu mobilnego zamieszczone będą analogiczne, jak na dokumencie w postaci karty ID dane osobowe rzeczoznawcy majątkowego i dodatkowo tytuł zawodowych oraz data uzyskania uprawnień. Szczegółowy zakres wszystkich elementów świadectwa, w tym wzór graficzny dokumentu w postaci karty ID wraz z opisem zabezpieczeń przed fałszerstwem oraz wizualizacja świadectwa na ekranie urządzenia mobilnego, zostaną

szczegółowo określone w rozporządzeniu w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, tak jak ma to miejsce obecnie.

Uwzględniając fakt, że jednym z elementów świadectwa nadania uprawnień jest fotografia rzeczoznawcy majątkowego i równocześnie mając na względzie, że w wersji elektronicznej świadectwa w aplikacji mObywatel zawarta będzie fotografia pobrana z Rejestru Dowodów Osobistych (RDO), zaproponowano, aby analogiczne zdjęcie zamieszczane było również na wersji fizycznej świadectwa.

W tym kontekście należy mieć na uwadze, że już obecnie minister właściwy do spraw budownictwa planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa przetwarza dane obejmujące wizerunek kandydatów na rzeczoznawców majątkowych na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 11 marca 2014 r. w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości. Wprowadzane w procedowanym projekcie ustawy rozwiązania nie rozszerzają zatem katalogu danych osobowych rzeczoznawcy majątkowego przetwarzanych dotychczas przez organ. Mając jednak na uwadze regulacje unijne, jak i wzmocnienie konstytucyjnego prawa do ochrony prywatności zdecydowano o nadaniu czynności przetwarzania wizerunku rzeczoznawcy majątkowego umocowania w akcie rangi ustawowej.

Obecnie fotografia jest wymagana od wszystkich osób ubiegających się o nadanie uprawnień zawodowych, stanowiąc załącznik do wniosków składanych przez kandydatów na rzeczoznawców majątkowych. Fotografia jest elementem świadectwa, które wydawane jest wyłącznie osobom, które uzyskały uprawnienia zawodowe rzeczoznawcy majątkowego. Mając na uwadze względy ochrony prywatności zaproponowano zmniejszenie ilości przetwarzanych danych biometrycznych (przetwarzany będzie wyłącznie wizerunek osób, które uzyskały uprawnienia). Istotne jest przy tym również, że fotografia na świadectwie niezbędna jest w celu potwierdzenia tożsamości osoby posługującej się tym dokumentem, co wiąże się z realizacją ważnego interesu publicznego. Świadectwo to jest najczęściej przedkładane przez rzeczoznawców majątkowych organom i sądom jako potwierdzenie posiadanych uprawnień zawodowych. Pomimo, że świadectwo nie stanowi dowodu tożsamości, jest powszechnie postrzegane jako dokument identyfikujący okaziciela jako posiadacza określonych uprawnień. Zasadność przetwarzania wizerunku rzeczoznawcy majątkowego w postaci fotografii zamieszczonej na świadectwie wynika więc z samej istoty posługiwania się tym dokumentem. Podkreślenia przy tym również wymaga, że proponowane w art. 192 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami rozwiązania stanowią wyłącznie zmianę w sposobie pozyskiwania fotografii rzeczoznawcy majątkowego, a ich wdrożenie docelowo pozwoli również na zmianę przepisów rozporządzenia w sprawie nadawania uprawnień (...) w kierunku odejścia od obowiązku przekazywania fotografii przez wszystkie osoby ubiegające się na nadanie uprawnień rzeczoznawcy majątkowego.

W ocenie projektodawcy, na gruncie przepisów rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1, z późn. zm.) przetwarzanie wizerunku rzeczoznawcy majątkowego uzasadnione jest potrzebą zapewnienia bezpieczeństwa dokumentów publicznych oraz osób uczestniczących w obrocie nieruchomościami, co wpisuje się w przesłankę zawartą w art. 9 ust. 2 lit. g ww. rozporządzenia. Nie można bowiem tracić z pola widzenia, że świadectwo rzeczoznawcy majątkowego jako dokument publiczny trzeciej kategorii (według przepisów ustawy o dokumentach publicznych) nie może być łatwo podważalny i powinien spełniać określone wymogi, w tym również posiadać odpowiednie zabezpieczenia przed fałszerstwem. Jednocześnie w związku ze szczególną rolą, jaką rzeczoznawcy majątkowi odgrywają w obrocie gospodarczym oraz potrzebę zapewnienia bezpieczeństwa uczestników rynku nieruchomości istotne jest, aby legitymowali się dokumentami o wysokim poziomie wiarygodności. Nie można przy tym również tracić z pola widzenia, że potrzeba zamieszczania na świadectwie fotografii rzeczoznawcy majątkowego wynika z rekomendacji Komisji do spraw dokumentów publicznych działającej przy Ministrze Spraw Wewnętrznych i Administracji, której zadaniem jest ocena jakości wydawanych

dokumentów publicznych.

Niezależnie od powyższego należy mieć również na uwadze, że organ może działać wyłącznie w granicach prawa i na podstawie konkretnych przepisów więc przetwarzanie wizerunku rzeczoznawcy majątkowego odbywać się będzie wyłącznie w ściśle określonym celu, tj. umieszczeniem go na dokumencie publicznym. Należy przy tym zaznaczyć, że na podstawie art. 193 ust. 10 ustawy o gospodarce nieruchomościami dane osobowe rzeczoznawcy majątkowego są publicznie udostępniane w wyciągu z Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych (CRRM) i dotyczy to wyłącznie imienia i nazwiska, adresu korespondencyjnego oraz numeru uprawnień. Wizerunek rzeczoznawcy majątkowego nie będzie daną gromadzoną w CRRM i nie będzie publicznie dostępny.

Wskazane argumenty potwierdzają, że stworzenie podstawy prawnej w randze ustawowej do przetwarzania danej osobowej w postaci wizerunku rzeczoznawcy majątkowego jest zmianą niezbędną i celową.

Kolejną kwestią wymagającą wyartykułowania jest fakt, że kandydaci na rzeczoznawców majątkowych mają powszechną wiedzę, że potwierdzające nadanie uprawnień zawodowych świadectwo zaopatrzone jest w wizerunek. W związku z tym osoba, która wyraża chęć przystąpienia do postępowania o nadanie tych uprawnień ma świadomość przetwarzania tej danej osobowej. Jednocześnie przewidziane w projekcie ustawy wydłużone *vacatio legis* pozwoli adresatom tym norm przygotować się do nowego sposobu pozyskiwania tych danych.

Nie można również tracić z pola widzenia, że postępowanie kwalifikacyjne jest dobrowolne, więc istnieje całkowita swoboda przystąpienia do niego, choć osoba, która decyduje się na to musi liczyć się z tym, że jej dane osobowe będą przetwarzane. W przeciwnym bowiem wypadku organ nie mógłby zrealizować ciążącego na nim prawnie obowiązku przeprowadzenia postępowania w sprawie nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości. W tym miejscu należy wspomnieć, że również korzystanie z wersji mobilnej świadectwa w aplikacji mObywatel będzie w pełni dobrowolne.

Podkreślenia wymaga także, że pozyskiwanie i przetwarzanie danych biometrycznych w postaci wizerunku odbywać się będzie z wykorzystaniem urządzeń przewidujących pełną teletransmisję danych z RDO do systemu teleinformatycznego administrowanego przez ministra właściwego do spraw budownictwa (...), w którym gromadzone są dane dotyczące rzeczoznawców majątkowych. Komunikacja z RDO zabezpieczona zostanie certyfikatem wystawionym przez Centrum Certyfikacji Ministerstwa Cyfryzacji. System teleinformatyczny administrowany przez ministra właściwego do spraw budownictwa (...) spełnia natomiast standardy bezpieczeństwa, zapewniając poufność, integralność, dostępność danych oraz odporność systemu. W systemie zostały również zastosowane systemy zwiększające bezpieczeństwo. Ponadto, w związku z planowanym udostępnieniem świadectwa rzeczoznawcy majątkowego w aplikacji mobilnej mObywatel, zgodnie z art. 16 ust. 9 ustawy o aplikacji mObywatel, zostanie zawarte porozumienie z Ministrem Cyfryzacji, które określi zakres i warunki współpracy dotyczące udostępnienia oraz świadczenia nowej usługi, w tym ustalone zostaną zasady poufności i standardy bezpieczeństwa. Zarówno samo pozyskiwanie fotografii, jak i jej późniejsze przechowywanie będzie więc w pełni zabezpieczone.

Zaproponowane rozwiązanie będzie również korzystne dla rzeczoznawców majątkowych, bowiem wyeliminuje koszty związane z potrzebą zrobienia oddzielnej fotografii, a zarazem dokument „fizyczny” będzie jednorodny wizualnie z jego postacią mobilną. Proponowany sposób pozyskiwania fotografii koresponduje przy tym z tendencją pozyskiwania danych, które są dostępne w jednym rejestrze publicznym na potrzeby innego systemu bezpośrednio z tego rejestru, tak aby obywatel nie musiał przekazywać kilka razy tych samych informacji/danych organom administracji (tzw. zasada jednego źródła danych). Zasada ta wynika z Krajowych Ram Interoperacyjności (KRI). KRI jest strategicznym, horyzontalnym dokumentem określającym zbiór norm i standardów technicznych, które mają na celu zapewnienie współdziałania systemów teleinformatycznych administracji publicznej. Główne cele wdrożenia KRI to usprawnienie przepływu informacji pomiędzy różnymi organami administracyjnymi, zwiększenie dostępności e-usług dla obywateli oraz obniżenie kosztów funkcjonowania administracji publicznej. Proponowane rozwiązanie pobierania fotografii

z RDO spełniają wszystkie wymienione powyżej cele.

3) Zmiana zawarta w art. 2 pkt 4 projektu ustawy dot. art. 197 ustawy o gospodarce nieruchomościami

Szczegółowy wzór świadectwa nadania uprawnień zawodowych oraz jego wizualizacja w aplikacji mObywatel zostaną określone w rozporządzeniu w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, niemniej jednak obowiązująca delegacja ustawowa do wydania przedmiotowego aktu prawnego sformułowana w art. 197 ustawy o gospodarce nieruchomościami wydaje się zbyt wąska, bowiem nie umożliwi m.in. określenia wizualizacji dokumentu w aplikacji mObywatel. Z tego względu zaproponowano jej rozszerzenie umożliwiając określenie w drodze rozporządzenia zarówno wzoru świadectwa nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, oraz sposobu postępowania przy wydawaniu tego dokumentu (pkt 3), jak również określenie wizualizacji świadectwa na ekranie urządzenia mobilnego (dodawany pkt 3a) Jednocześnie w związku ze zidentyfikowanymi niedostatkami w treści przepisu upoważniającego co do wytycznych dotyczących zakresu spraw wskazanych w art. 197 pkt 3 ww. ustawy, zaproponowano uszczegółowienie przepisu w tym zakresie. Należy przy tym podkreślić, że zmiana przepisu upoważniającego polegająca na dodaniu wytycznych do pkt 3 w art. 197 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie zmienia treści przepisu upoważniającego do wydania rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 10 lutego 2014 r. w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych (wydawanego na podstawie art. 197 pkt 8 ww. ustawy). Zakresem zmian wytycznych nie są bowiem objęte sprawy dotyczące odpowiedzialności zawodowej, co powoduje, że zmiana brzmienia przepisu upoważniającego pozostaje bez wpływu na ważność wskazanego rozporządzenia. Tym samym uznano, że nie ma potrzeby formułowania przepisu przejściowego utrzymującego czasowo w mocy ww. rozporządzenie wydawane na podstawie art. 197 pkt 8 ustawy o gospodarce nieruchomościami

III. Art. 3. Zmiany w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 558)

Projektowana zmiana w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, polega na wprowadzeniu w art. 9² ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zakazu wyodrębniania na własność lokali mieszkalnych, do których ustanowione zostało lokatorskie prawo do lokalu, wybudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe z wykorzystaniem finansowania zwrotnego. Konsekwencją wprowadzenia tej zmiany jest uchylenie w art. 9² ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, mówiących o tym, że wyodrębnienie nie może nastąpić przed upływem 5 lat od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku, a zgodę na wyodrębnienie na własność lokali w danej nieruchomości podejmuje walne zgromadzenie spółdzielni w formie uchwały. Powyższe jest konsekwencją zmiany ustawy o społecznych formach, gdzie zaproponowano przepis mówiący o zakazie wyodrębniania lokali mieszkalnych wybudowanych ze środków programu SBC. Tym samym koniecznym jest wprowadzenie analogicznego zapisu do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, bowiem spółdzielnie mieszkaniowe są jednym z beneficjentów programu SBC i mogą ubiegać się o preferencyjne finansowanie zwrotne na budowę lokali mieszkalnych na wynajem lub lokali mieszkalnych, do których ustanowione zostanie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Tym samym postuluje się, aby nie było możliwości przeniesienia przez spółdzielnię na inną osobę własności lokalu mieszkalnego w budynku wybudowanym z udziałem środków pochodzących z kredytu, o którym mowa w art. 15a ust. 1 ustawy o społecznych formach.

W związku z powyższymi zaproponowanymi zmianami konieczna jest również zmiana w art. 54² in fine ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który odnosi się do uchylanego niniejszą nowelizacją art. 9² ust. 3 ww. ustawy.

IV. Art. 4. Zmiana w ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz.U. z 2023 r. poz. 1352)

Uzasadnienie do przedmiotowej zmiany – patrz pkt 1 art. 1.

V. Art. 5. Zmiany w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.)

1) Zmiana w art. 5 pkt 1 projektu ustawy

Zgodnie z art. 3 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obszary wód wewnętrznych wyłączone są spod władztwa planistycznego gminy. Proponowana zmiana w art. 13a stanowi potwierdzenie i doprecyzowanie powyższej wykładni przepisów, zgodnie z którą plany ogólne nie mogą obejmować obszarów morskich wód wewnętrznych.

2) Zmiana w art. 5 pkt 2 projektu ustawy

Zmiana stanowi usunięcie oczywistej omyłki legislacyjnej wprowadzonej ustawą z dnia 16 czerwca 2023 r. o zmianie ustawy – Prawo geologiczne i górnicze oraz niektórych innych ustawy (Dz. U. poz. 2029), w wyniku której nadano nowe brzmienie przepisu mówiącego o uzgodnieniu projektu planu miejscowego ze Spółką Celową dedykowaną Centralnemu Portowi Komunikacyjnego zamiast przepisu odwołującego się do uzgodnienia dokonywanego przez ministra właściwego ds. środowiska w zakresie określonych złóż kopalin.

3) Zmiana w art. 5 pkt 3 projektu ustawy

Zmiana o charakterze redakcyjnym, która pozwala na wyeliminowanie ryzyka interpretacji przepisu niezgodnie z jego ratio legis. Przepis miał umożliwiać równoczesne procedowanie zmiany w tym samym przedmiocie w aktach planowania przestrzennego różnej rangi tak, by przyspieszyć procesy planistyczne. Po zmianie założenie to dalej będzie realizowane, a jednocześnie nie będą blokowane inne procedury planistyczne.

4) Zmiana w art. 5 pkt 4 projektu ustawy

Zmiana stanowi usunięcie oczywistej omyłki. Art. 59 w całości powinien odnosić się wyłącznie do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i nie powinien dotyczyć decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Wymagania w zakresie wydawania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w zależności od wymogów uzyskania pozwolenia na budowę kompleksowo reguluje art. 50 ust. 2 pkt 2.

5) Zmiana w art. 5 pkt 5 projektu ustawy

a) lit. a

Obszary uzupełnienia zabudowy wyznacza się w planie ogólnym. Zgodnie z art. 13a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plany ogólne nie obejmują terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu. W związku z tym zgodnie z art. 54 ust. 3 na tych terenach nie bada się zgodności decyzji warunków zabudowy z planem ogólnym w zakresie funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu oraz sposobu zagospodarowania i zabudowy wyrażonego w postaci podstawowych parametrów urbanistycznych oraz nie sprawdza się spełnienia standardów dostępności infrastruktury społecznej. W analogiczny sposób należy dokonać ustawowego zwolnienia z obowiązku położenia na obszarze uzupełnienia zabudowy w odniesieniu do decyzji o warunkach zabudowy wydawanych na terenach zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu, jako że nie są one objęte planem ogólnym, a tym samym nie wyznacza się dla nich obszaru uzupełnienia zabudowy.

b) lit. b

Zmiana stanowi usunięcie oczywistej omyłki wprowadzonej ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), która doprowadziła do niezamierzonego przez ustawodawcę zawężenia zakresu analizy urbanistycznej.

VI. Art. 6. Zmiany w ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 304)

1) Zmiana w art. 6 pkt 1 projektu ustawy

W **art. 6 pkt 1** proponuje się uzupełnienie zakresu przedmiotowego ustawy o finansowym wsparciu o możliwość udzielania z Funduszu Dopłat finansowego wsparcia na przedsięwzięcia polegające na tworzeniu lub modernizacji pomieszczeń służących zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów. Uzasadnieniem rozszerzenia zakresu programu BSK o zasób quasi mieszkaniowy, którego adresatami byłiby studenci uczelni wyższych oraz doktoranci jest fakt, że w Polsce od lat utrzymuje się stan niedostatecznej liczby miejsc w domach studenckich, a popyt na mieszkania ze strony studentów jest zaspokajany na rynku najmu komercyjnego (który jest rozwiązaniem droższym i tym samym mogącym stanowić istotną barierę w dostępie do edukacji na poziomie akademickim osobom z mniejszych ośrodków). Proponowanym działaniem, które prowadzić będzie do wyraźnej poprawy sytuacji w zakresie dostępności powierzchni zaspokajających potrzeby mieszkaniowe studentów i doktorantów, będzie umożliwienie finansowania służącym temu celowi inwestycji ze środków Funduszu Dopłat, w ramach programu BSK.

2) Zmiana w art. 6 pkt 2 projektu ustawy:

a) W art. 6 pkt 2 lit. a projektu ustawy proponuje się uzupełnienie słownika ustawy o finansowym wsparciu definicję pomieszczenia służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów. Proponowana definicja, mówiąca że jest to „pomieszczenie w domu studenckim stanowiącym własność uczelni publicznej, nadające się do zamieszkania, o powierzchni co najmniej 8 m² na jedną osobę, wyposażone w oświetlenie naturalne i elektryczne, ogrzewanie, niezawilgocone przegrody budowlane oraz wyposażone lub obejmujące bezpośredni dostęp do aneksu wyposażonego w źródło zaopatrzenia w wodę, ustęp oraz urządzenie do gotowania posiłków”, mając na uwadze nieco odmienny i ograniczony charakter w stosunku do lokalu mieszkalnego, została opracowana na wzór definicji tymczasowego pomieszczenia, zawartej w art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725). Przyjęta definicja zagwarantuje dobry standard zasobu, który będzie finansowany ze środków Funduszu Dopłat w ramach programu BSK, gwarantując dostęp do podstawowych instalacji technicznych podobnie jak w lokalu mieszkalnym, jak również zapewniając powierzchnię dostosowaną do pełnienia wielu funkcji (odpoczynku, nauki, wyżywienia, czy sanitarnej).

b) W art. 6 pkt 2 lit. b tiret pierwsze wprowadza się zmianę, która dotyczy **art. 2 pkt 5a lit b** ustawy o finansowym wsparciu. Odnosi się ona do legalnej definicji beneficjenta wsparcia, który na gruncie ustawy o finansowym wsparciu może uzyskać bezzwrotne wsparcie na realizację lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy o finansowym wsparciu) i która koresponduje, z zakresem definicji mieszkaniowego zasobu gminy określonym przez przepis art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

W wyniku nowelizacji przepisów ustawy o finansowym wsparciu (ustawą z dnia 26 maja 2023 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1462)), w ramach której umożliwiono finansowanie ze środków Funduszu Dopłat remontów lub przebudowy lokali mieszkalnych będących w dzierżawie bądź będących własnością społecznej agencji najmu SAN (art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b ustawy o finansowym wsparciu), z definicji zawartej w art. 2 pkt 5a lit b wykluczono jednoosobowe spółki gminne działające jako społeczna agencja najmu. Celem wprowadzonej zmiany definicji było podkreślenie odmiennego charakteru tworzonego w ramach art. 3 i art. 5 ustawy o finansowym wsparciu zasobu. Po dokonanej ww. zmianie definicji, do Ministerstwa Rozwoju i Technologii wpłynął jednak wniosek o przywrócenie dotychczasowej definicji, gdyż nowa definicja spowodowała wątpliwości interpretacyjne w przypadku, gdy jednoosobowa spółka gminna prowadzi zarówno działalność polegającą na tworzeniu mieszkaniowego zasobu gminy, jak również gmina powierzyła jej zadanie prowadzenia SAN. Przepis w aktualnym brzmieniu może być rozumiany przez beneficjentów programu jako wykluczający z kategorii beneficjentów realizujących mieszkaniowy zasób gminy tych podmiotów, które jednocześnie prowadzą SAN. Natomiast intencją projektodawcy było

podkreślenie w definicji, że występując jako podmiot, któremu gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty mieszkaniowej (art. 3), jednoosobowa spółka gminna nie może występować jednocześnie jako SAN, która to działalność ma inny charakter. Lokale finansowane w ramach art. 3 ustawy o finansowym wsparciu przeznaczone są bowiem dla osób o najniższych dochodach i są elementem komunalnego zasobu. Zaś zasób SAN (art. 5 ustawy o finansowym wsparciu) ma charakter społeczny i kierowany jest do osób o średnich dochodach.

Zmiana przewidziana w art. 5 pkt 2 lit. b tiret pierwsze projektu ustawy ma zatem na celu usunięcie wątpliwości interpretacyjnych i umożliwienie występowania i otrzymania finansowego wsparcia na tworzenie mieszkaniowego zasobu gminy także jednoosobowym spółkom gminnym, które prowadzą równoległe działalność w formule SAN. Jeżeli jednoosobowa spółka gminna prowadzić będzie SAN, to będzie mogła być beneficjentem wsparcia na realizację przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 3 ustawy o finansowym wsparciu, bo zakres jej działalności, której dotyczy dany wniosek o finansowe wsparcie, w tym przypadku dotyczy realizacji zadań polegających na tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Istotnym przy tym będzie, aby zasób zrealizowany z udziałem środków Funduszu Dopłat gospodarowany był zgodnie z zasadami obowiązującymi w mieszkaniowym zasobie gminy.

W art. 6 pkt 2 lit. b tiret drugie proponuje się uzupełnienie słownika ustawy o finansowym wsparciu w zakresie definicji beneficjenta wsparcia o uczelnie publiczne, które będą mogły ubiegać się o finansowe wsparcie na remont, bądź budowę pomieszczeń służących zapewnieniu poprzez mieszkaniowych studentów. I tak, beneficjentem programu BSK w powyższym zakresie będzie mogła być każda uczelnia publiczna w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. – Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz. U. z 2023 r. poz. 742, z późn. zm.).

3) Zmiana w art. 6 pkt 3 projektu ustawy

W art. 6 pkt 3 proponuje się uzupełnienie projektu o przepis merytoryczny, umożliwiający udzielanie ze środków Funduszu Dopłat finansowego wsparcia uczelni publicznej, na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia polegającego na budowie, remoncie bądź kupnie budynku mieszkalnego, w wyniku którego zostaną utworzone bądź zostaną zmodernizowane pomieszczenia służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów (nowy art. 4a ust. 1). Przepis został skonstruowany analogicznie do innych przepisów ustawy, w których określone zostały formy finansowego wsparcia inwestycji o charakterze mieszkaniowym. Natomiast w art. 4a ust. 2 i 3 wskazano osoby, które będą mogły zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe w pomieszczeniu studenckim. Pomieszczenia sfinansowane ze środków Funduszu Dopłat będą mogły być udostępnione wyłącznie studentom, doktorantom (ust. 2), jak również, jak wskazano w ust. 3, osobom blisko związanym z uprawnionymi (dziecko, małżonek lub drugi z rodziców dziecka). Celem umożliwienia uczelniom wykorzystania utworzonych zasobów poza zasadniczą częścią roku akademickiego tj., kiedy nie ma już planowych zajęć dydaktycznych, w ust. 4 wskazano, że w okresie nie dłuższym niż 20% roku, pomieszczenia dla studentów będą mogły być udostępniane również innym osobom, w celach niezabezpieczających ich potrzeb mieszkaniowych i bez możliwości prowadzenia w pomieszczeniu dla studentów działalności gospodarczej.

Osobami uprawnionymi do pobytu, zgodnie z ust. 4 będą studenci, doktoranci (również innych uczelni), bliscy tych uprawnionych (dziecko, małżonek lub drugi z rodziców dziecka) uczniowie poniżej 18 roku życia wraz z rodzicami. Pozwoli to m.in. udostępniać pomieszczenia w celach wypoczynkowych. Dofinansowane w ramach programu budownictwa socjalnego i komunalnego pomieszczenia studenckie będą mogły w okresie wakacji być wykorzystane przez uczelnię, co umożliwi uczelni pokrycie kosztów ich utrzymania.

Nowy instrument wsparcia, kierowany do uczelni publicznych nie stanowi pomocy publicznej, albowiem bezzwrotne finansowe wsparcie będzie przeznaczone na działalność uczelni w ramach publicznego systemu edukacji, a nie na działalność gospodarczą.

Odnosząc się do orzecznictwa należy wskazać, że dnia 27 września 1988 r. w sprawie C-263/86 Belgia v. Humbel i Edel, w odniesieniu do krajowych systemów kształcenia TSUE uznał, iż państwo, tworząc i utrzymując taki system, nie dąży do osiągnięcia zysku, a jedynie wypełnia

funkcje wobec narodu na polu społecznym, kulturalnym i edukacyjnym. TSUE jako cechę podstawową wynagrodzenia wskazał jego uzgadnianie pomiędzy usługodawcą i usługobiorcą (orzeczenie TSUE z dnia 7 grudnia 1993 r. w sprawie C-109/92 Wirth v. Landeshauptstadt Hannover) uznając jednocześnie, że tej właśnie cechy nie mają studia organizowane w ramach publicznego systemu szkolnictwa wyższego. Tego rodzaju system finansowany jest ze środków publicznych, a nie z opłat wnoszonych przez uczniów lub ich rodziców. Przy czym nawet, jeżeli opłaty za studia są pobierane, to nie odzwierciedlają one rzeczywistych kosztów ponoszonych przez uczelnię i są ograniczone ustawowo (art. 80 ustawy Prawo o szkolnictwie wyższym).

Niezależnie od powyższego, zgodnie z pkt 28 i 29 Zawiadomienia Komisji w sprawie pojęcia pomocy państwa w rozumieniu art. 107 ust. 1 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej, kształcenie publiczne organizowane w ramach krajowego systemu kształcenia finansowanego i nadzorowanego przez państwo może być uznane za działalność niegospodarczą. Trybunał Sprawiedliwości stwierdził, że państwo: „ustanawiając i utrzymując taki system szkolnictwa publicznego – finansowany co do zasady z budżetu publicznego, a nie przez uczniów lub ich rodziców – nie angażuje się w działalność prowadzoną za wynagrodzeniem, lecz wykonuje zadania z dziedziny społecznej, kulturalnej i edukacyjnej na rzecz swych mieszkańców”. Na niegospodarczy charakter kształcenia publicznego zasadniczo nie ma wpływu fakt, że uczniowie lub ich rodzice muszą czasem opłacać czesne za nauczanie lub opłaty wpisowe, które stanowią wkład w koszty operacyjne systemu. Takie wkłady finansowe pokrywają często jedynie ułamek faktycznych kosztów usługi, a zatem nie można ich uznać za wynagrodzenie za świadczoną usługę. Nie zmieniają one zatem niegospodarczego charakteru usługi kształcenia powszechnego finansowanej głównie ze środków publicznych. Zasady te mogą dotyczyć usług kształcenia publicznego, takich jak szkolenia zawodowe, prywatne i publiczne szkoły podstawowe i przedszkola, **działalność dodatkowa w zakresie nauczania w szkołach wyższych oraz kształcenie w szkołach wyższych**.

Działalność dydaktyczna uczelni jest realizacją zadania państwa w zakresie równego dostępu do nauki, a prowadzenie akademików umożliwia szerokie realizowanie tej działalności poprzez ułatwianie dostępu do edukacji osobom niezamożnym. Miejsca w domach studenckich - w okresie roku akademickiego - oferowane są wyłącznie osobom związanym z uczelnią, studiującym - bądź w przypadku doktorantów - godzącym naukę z pracą.

4) Zmiana w **art. 6 pkt 4 projektu ustawy**

Zmiana dotyczy **art. 5 ust. 10 pkt 1** ustawy o finansowym wsparciu. Proponuje się modyfikację dotychczasowych zasad finansowania budownictwa społecznego czynszowego z udziałem środków z programu BSK w celu zagwarantowania długofalowego efektu inwestycji wspieranych ze środków budżetu państwa, z uwzględnieniem społecznego charakteru tworzonego zasobu mieszkaniowego. Jest to efekt kierunku rozwoju polityki mieszkaniowej, promującej dostęp do niedrogich, zrównoważonych i w dobrym standardzie mieszkań, przez efektywniejsze podejście do zarządzania zasobem mieszkaniowym, powstałym dzięki bezzwrotnemu wsparciu pochodzącemu z pieniędzy publicznych. Dlatego też w **art. 5 ust. 10 pkt 1**, wydłużono okres świadczenia usługi publicznej z 15 do 25 lat, aby zagwarantować długofalowe dysponowanie przez beneficjentów wsparcia zasobem powstałym z ich udziałem – spójny ze zmianami proponowanymi w art. 21 ustawy o finansowym wsparciu.

5) Zmiana w **art. 6 pkt 5 projektu ustawy** dotyczy korekty oczywistej omyłki i polega na zastąpieniu w art. 5c w ust. 1 w pkt 3 wyrazów „art. 5a ust. 2 pkt 1” wyrazami „art. 5a ust. 1”.

Przepis art. 5c pozwala ubiegać się o grant na realizację przedsięwzięcia infrastrukturalnego m.in. w przypadku, gdy powiązane jest ono z zaangażowaniem gminy w inwestycję społecznego budownictwa czynszowego, współfinansowaną w ramach programu BSK z FD. Obecnie w ustawie o finansowym wsparciu wskazany jest art. 5a ust. 2 pkt 1, który został wykreślony w ramach ustawy z dnia 26 maja 2023 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy

o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1463). Prawidłowym odesłaniem będzie zatem art. 5a ust. 1.

6) Zmiana w art. 6 pkt 6 projektu ustawy

Zmiana w **art. 6 ust. 2** ustawy o finansowym wsparciu dotyczy zmiany nomenklatury mieszkań chronionych, która to została wprowadzona do ustawy o finansowym wsparciu – ustawą z dnia 28 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o pomocy społecznej oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1693). Od dnia 1 listopada 2023 r. finansowym wsparciem objęte zostały mieszkania treningowe i wspomagane. Dotychczasowa nazwa „mieszkania chronione” zastąpiona została nazwą „mieszkania treningowe i wspomagane”. W ustawie z dnia 26 maja 2023 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1463) zmieniono brzmienie art. 6 ust 2 pozostawiając nieaktualną nazwę „mieszkań chronionych. Niniejszym projektem brzmienie **art. 6 ust. 2** dostosowano do aktualnego nazewnictwa używając terminu „mieszkania treningowe i wspomagane”.

7) Zmiana w art. 6 pkt 7 projektu ustawy

Zmiana w art. 6d ustawy o finansowym wsparciu ma na celu rozszerzenie regulacji wyłączającej obowiązek stosowania przepisów art. 35a–35c ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1270, z późn. zm.) do przedsięwzięć polegających na remoncie budynków mieszkalnych, zmianie sposobu użytkowania budynku oraz zakupie lokali mieszkalnych, w przypadku, gdy beneficjent wsparcia lub inwestor nie posiadają większości udziałów w nieruchomości wspólnej. Zmiana ta ma charakter uzupełniający w stosunku do dotychczasowych regulacji i stanowi rozwiązanie sytuacji, w której może nastąpić problem z uzyskaniem zgody współwłaścicieli danej nieruchomości na zamieszczenie tablicy informacyjnej. polegających na remoncie budynków mieszkalnych, zmianie sposobu użytkowania budynku oraz zakupie lokali mieszkalnych, w przypadku, gdy beneficjent wsparcia lub inwestor nie posiadają większości udziałów w nieruchomości wspólnej. Zmiana ta ma charakter uzupełniający w stosunku do dotychczasowych regulacji w tym zakresie, poprzez uzupełnienie katalogu wyłączonych spod regulacji rodzajów przedsięwzięć, w przypadku których może nastąpić problem z uzyskaniem zgody współwłaścicieli danej nieruchomości na zamieszczenie tablicy informacyjnej.

8) Zmiana w art. 6 pkt 8 projektu ustawy

Mając na względzie, że przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. – Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce określają już ogólne zasady finansowania ze środków publicznych inwestycji związanych z kształceniem oraz działalnością naukową, w tym procedurę przyznawania i przekazywania środków finansowych na inwestycje, wprowadzenie nowego instrumentu wsparcia tworzenia pomieszczeń zaspokajających potrzeby mieszkaniowe studentów, który nie ma charakteru dotacji celowej, wymaga wprowadzenia zastrzeżenia o braku możliwości łączenia środków Funduszu Dopłat ze środkami dotacji celowej w ramach montażu finansowego zadań planowanych do realizacji w ramach projektu ustawy.

9) Zmiana w art. 6 pkt 9 projektu ustawy:

a-i) w art. 6 pkt 9 lit. a–g wprowadza się regulacje, które określają grupę osób, które będą mogły korzystać z zasobu zrealizowanego/modernizowanego na podstawie nowego art. 4a ustawy o finansowym wsparciu, czyli z pomieszczeń przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów.

Uwzględniając społeczny charakter programu BSK, również w przypadku tego typu zasobu (analogicznie jak w zasobach komunalnych bądź SIM), student lub doktorant będzie mógł uzyskać wsparcie mieszkaniowe w tej formie, o ile nie posiada już tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości co pomieszczenie.

W dniu objęcia pomieszczenia osoba uprawniona (student, doktorant lub osoby prowadzące wspólne gospodarstwo domowe) nie mogą mieć tytułu prawnego do innego lokalu w tej samej miejscowości.

Ponadto, dochody studenta/doktoranta będą musiały, wzorem społecznego budownictwa czynszowego, finansowanego na podstawie art. 5 ustawy o finansowym wsparciu, być ograniczone do poziomu potwierdzającego niejako brak możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych na rynku komercyjnym.

Zgodnie z proponowanym w art. 7a ust. 2a, student/doktorant ubiegający się o pomieszczenie studenckie będzie zobowiązany do złożenia uczelni, która jest właścicielem pomieszczenia, deklaracji o dochodach (na wzorze publikowanym przez ministra właściwego do spraw szkolnictwa wyższego i nauki w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej ministerstwa) oraz oświadczenia o braku tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości. Analogicznie jak w przypadku zasobów społecznych, deklarowany dochód określa się zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1335). Deklaracja i oświadczenie będą składane pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

h) Zmiana zawarta w **art. 6 pkt 9 lit. h** została opisana w uzasadnieniu do art. 1 pkt 6 projektu ustawy.

10) Zmiana w art. 6 pkt 10 projektu ustawy

Nowe ust. 3a–3c w art. 7c ustawy o finansowym wsparciu określają wysokość opłat jakie będą ponosili studenci/doktoranci ich bliscy prowadzący z nimi wspólne gospodarstwo domowe korzystający z pomieszczeń służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów, sfinansowanych z Funduszu Dopłat. Dzienna opłata, będzie wynosiła nie więcej niż iloczyn powierzchni tego pomieszczenia przypadającej na studenta oraz kwoty stanowiącej 0,015% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej zgodnie z art. 9 ust. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, bądź 0,008% tej kwoty, w przypadku, gdy poza opłatą za udostępnienie pomieszczenia, uczelnia pobierać będzie również opłaty niezależne.

W przypadku udostępniania pomieszczeń innym osobom niż studenci/doktoranci (nie dłużej niż 20% roku, czyli de facto w okresie wakacji akademickich), uczelnia publiczna będzie mogła pobierać od nich opłaty maksymalnie dwukrotnie wyższe niż od studentów w trakcie trwania zajęć dydaktycznych.

W przypadku gdy powierzchnia pomieszczenia służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów przypadająca na studenta lub doktoranta, któremu to pomieszczenie udostępniono oraz na osoby korzystające z tego pomieszczenia wraz z tym studentem lub doktorantem zgodnie z art. 4a ust. 3 jest większa niż iloczyn łącznej liczby tych osób i liczby 15, do określenia maksymalnej wysokości opłaty, o której mowa w ust. 3a przyjmuje się, że powierzchnia ta odpowiada iloczynowi łącznej liczby tych osób i liczby 15. Będzie to stanowiło swego rodzaju barierę ponoszonych przez studentów/doktorantów opłat w przypadku pomieszczeń większych niż minimalne 8 m kw.

11) Zmiana w art. 6 pkt 11 projektu ustawy

Zmiana dotyczy **art. 7e** ustawy o finansowym wsparciu. Wdrażając nowy kierunek rozwoju polityki mieszkaniowej niniejszym projektem dokonano zmiany art. 7e, w ten sposób, że w miejsce czasowego zakazu wyodrębniania na własność lokali mieszkalnych powstałych dzięki współpracy gminy z prywatnym inwestorem, tj. w przypadkach, o których mowa w art. 5 i 5a ustawy o finansowym wsparciu, wprowadzono bezwarunkowy (tj. nieograniczony czasowo) zakaz ich wyodrębniania (**ust. 1 w art. 7e**).

W **ust. 2 w art. 7e** wskazano, że po upływie okresu, na jaki została zawarta umowa (umowa powierzenia), o której mowa w art. 5 ust. 2 pkt 1, do lokali mieszkalnych powstałych z udziałem bezzwrotnego finansowego wsparcia, dzięki współpracy gminy z inwestorem, o którym mowa w art. 5 i 5a, będą miały zastosowanie przepisy art. 28 ust. 2 pkt 2 i ust. 2a–5 oraz art. 30 ust. 1 pkt 2 i ust 1a, 1b, 3, 3a, 5, 5a i 7 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, stosowane odpowiednio. Co zagwarantuje społeczny charakter zasobu, w tym najem z ograniczeniem wysokości czynszu, również po wygaśnięciu umowy pomiędzy gminą a inwestorem.

Zmiana wprowadzona w art. 7e koresponduje ze zmianami wprowadzonymi niniejszym projektem w zakresie programu SBC polegającymi na przywróceniu przepisów o całkowitym zakazie wyodrębniania na własność lokali wybudowanych w ramach tego programu.

Odnosząc się do nowego instrumentu wsparcia dedykowanego uczelniom publicznym niniejszy projekt ustawy nie reguluje kwestii ewentualnej możliwości wyodrębnienia na własność utworzonych (zmodernizowanych) pomieszczeń służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów, na które przewidziano możliwość udzielenia wsparcia finansowego. Po upływie 25 lat od dnia rozliczenia kosztów przedsięwzięcia właściciel (uczelnia publiczna) przedmiotowego pomieszczenia jest już zwolniony z reżimu ustawy o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych.

12) Zmiana w art. 6 pkt 12 projektu ustawy

Zmiana proponowana w art. 6 pkt 12, polegająca na nadaniu nowego brzmienia rozdziałowi 2a ustawy o finansowym wsparciu, podyktowana jest chęcią uelastycznienia przepisów regulujących dotychczasowy Zasób projektów budynków. Dotychczasowe brzmienie przedmiotowego rozdziału zakłada możliwość pozyskiwania przez ministra właściwego ds. budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa projektów technicznych i projektów architektoniczno-budowlanych na potrzeby realizacji przedsięwzięć, w ramach których powstają mieszkania na wynajem. Jednakże, takie określenie dokumentów możliwych do pozyskania nie wyczerpuje w praktyce potrzeb związanych z tworzeniem Zasobu projektów budynków, gdyż obok wspomnianych projektów, w wielu przypadkach może zachodzić zasadność pozyskania innej dokumentacji, jak np. wielobranżowe koncepcje architektoniczne, wstępne przedmiary robót lub wstępne kosztorysy inwestorskie. Mając na uwadze powyższe należy przeformułować brzmienie Rozdziału 2a poprzez rozszerzenie i uelastycznienie katalogu dokumentów możliwych do pozyskania przez właściwego ministra w nowelizowanym art. 7g ust. 1 ustawy, a także wprowadzić zmiany dostosowujące nowe określenie Zasobu dokumentacji projektowych, w pozostałych artykułach przedmiotowego rozdziału. Jednocześnie jednoznacznie przesądzone, że wsparcie w postaci udostępnienia dokumentacji udzielone społecznej inicjatywie mieszkaniowej stanowi rekompensatę z tytułu świadczenia usługi publicznej w rozumieniu przepisów prawa Unii Europejskiej, dotyczących pomocy publicznej z tytułu świadczenia usług w ogólnym interesie gospodarczym.

13) Zmiana w art. 6 pkt 13 lit a i b projektu ustawy

Zmiana zawarta w art. 5 pkt 13 projektu ustawy dotyczy zmiany ust. 3a i uchylenia 3b w art. 8 ustawy o finansowym wsparciu. Przepisy te zostały wprowadzone do ustawy poprawką poselską, w ramach ustawy z dnia 26 maja 2023 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1463) i dotyczą udzielania przez ministra właściwego ds. budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa rekomendacji priorytetowego rozpatrzenia wniosku o finansowe wsparcie złożonego przez beneficjenta wsparcia.

W ramach programu BSK wszystkie zgłoszone przedsięwzięcia, o ile spełniają standardy

określone w przepisach wykonawczych do ustawy, pod warunkiem dostępności środków w Funduszu Dopłat, uzyskują kwalifikację do uzyskania otrzymania finansowego wsparcia na tworzenie bądź modernizację mieszkań komunalnych oraz społecznych czynszowych – co do zasady zgodnie z kolejnością wpływu wniosków. Natomiast przepisy art. 8 ust. 3a i 3b umożliwiły ministrowi wskazywanie tych przedsięwzięć, które w szczególności sposób zapewniają realizację zasady zrównoważonego rozwoju, mają priorytetowe znaczenie dla zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności lub są powiązane z realizacją innych przedsięwzięć (np. kolejny etap osiedla mieszkaniowego), lub realizacją infrastruktury społecznej (gmina realizując inwestycję mieszkaniową dba jednocześnie o dostępność do żłobków, przedszkoli, szkół itp.).

Procedura ta stosowana jest na uzasadniony wniosek gminy złożony do ministra. Udzielenie rekomendacji jest równoznaczne z koniecznością zabezpieczenia przez BGK, który jest operatorem programu finansowanego z Funduszu Dopłat, środków finansowych na dane przedsięwzięcie (niezależnie od tego wniosek jest poddawany formalnej kontroli przez BGK pod kątem zgodności z przepisami ustawy i przepisami wykonawczymi; w przypadku braku takiej zgodności wniosek pomimo rekomendacji nie zostanie zakwalifikowany do finansowego wsparcia).

Należy podkreślić, że przesłanki podejmowania decyzji przez ministra (wpływ na realizację zasady zrównoważonego rozwoju, priorytetowe znaczenie dla zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności, powiązanie przedsięwzięcia z realizacją innych przedsięwzięć lub realizacją infrastruktury społecznej) są bardzo ogólne i nie zapewniają bezstronności – de facto każde przedsięwzięcie finansowane w ramach programu BSK spełnia przesłanki. Przepis zaburza zatem procedurę rozpatrywania wniosków, opierającą się na dostępie do środków dla wszystkich gmin, które złożą poprawny wniosek na inwestycję spełniającą warunki określone w programie.

Likwidacja procedury udzielania przez ministra rekomendacji priorytetowego rozpatrzenia wniosku złożonego w BGK wprowadzi przejrzyste zasady udzielania finansowego wsparcia. Działania programu BSK powinny opierać się na standaryzowaniu przedsięwzięć mieszkaniowych dla osób najbardziej potrzebujących i nieróżnicowaniu beneficjentów wsparcia, głównie samorządów, które są odpowiedzialne za prowadzenie polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałaniu bezdomności i wspieraniu rozwoju budownictwa socjalnego. Pod tym względem, wsparciem finansowym z programu BSK objęty jest ten sam produkt – przeznaczony dla tej samej grupy lokatorów, a potrzeby mieszkaniowe są tak samo ważne dla wszystkich beneficjentów programu BSK.

W miejsce procedury udzielania rekomendacji proponuje się nowe brzmienie ust. 3a. Priorytetem rozpatrywania objęte byłyby wyłącznie wnioski o finansowe wsparcie na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia, na którego sfinansowanie beneficjent złożył wniosek o finansowe wsparcie udzielane w ramach planu rozwojowego, czyli na inwestycje współfinansowane ze środków KPO, wnioski o finansowe wsparcie na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia, na którego finansowanie inwestor uzyskał pozytywną decyzję kredytową w ramach procedury uzyskiwania finansowania zwrotnego w ramach programu SBC oraz wnioski na realizację przedsięwzięcia, na wykonanie którego wybrano wykonawcę zgodnie z ustawą z dnia 11 września 2019 r. - Prawo Zamówień Publicznych lub zawarto umowę z wykonawcą. Bank będzie rozpatrywał takie wnioski poza kolejnością, na samej mocy przepisu, a nie w wyniku mającej niekoniecznie obiektywny charakter decyzji ministra.

W ocenie projektodawcy jest to niezbędne do umożliwienia pełnej realizacji inwestycji KPO – B3.5.1 „Inwestycje w energooszczędne budownictwo mieszkaniowe dla gospodarstw domowych o niskich i średnich dochodach”, jak również programu SBC, którego beneficjenci coraz częściej polegają na montażu finansowym łączącym oba programy.

14) Zmiana w art. 6 pkt 14 lit. a i b projektu ustawy

Zmiana dotyczy **art. 8b ust. 2 i ust. 5** ustawy o finansowym wsparciu. Przepis

art. 8b określa w ust. 2 podział środków dostępnych na program BSK w każdym roku, obowiązujący w pierwszym półroczu. Podział środków ma zagwarantować realizację poszczególnym celów ustawy, która oprócz mieszkaniowego zasobu komunalnego, pozwala na finansowanie społecznego zasobu czynszowego, tzw. mieszkalnictwa interwencyjnego (jak schroniska dla osób bezdomnych, noclegownie, czy ogrzewalnie), mieszkalnictwa wspomagane i treningowe, oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych powiązanych z mieszkalnictwem. Mając na względzie proponowany nowy art. 4a ustawy o finansowym wsparciu, czyli umożliwienie finansowania tworzenia i modernizacji pomieszczeń służących zapewnieniu potrzeb mieszkaniowych studentów, konieczne jest również uwzględnienie tych inwestycji w podziale środków dostępnych w ramach programu BSK. Proponuje się, aby tego typu przedsięwzięcia znalazły się w osobnej puli środków w wysokości 10% środków dostępnych na program BSK w danym roku. Tym samym konieczna jest modyfikacja pozostałych pul. Proponuje się zmniejszenie z 15% do 5% puli środków dostępnych na przedsięwzięcia remontowe SIM i SAN.

15) Zmiana w art. 6 pkt 15 projektu ustawy

Zmiana dotyczy brzmienia **art. 12a ust. 1** ustawy o finansowym wsparciu, który nakłada na operatora programu BSK, czyli BGK, obowiązek przedstawiania kwartalnych informacji o udzielonym finansowym wsparciu oraz finansowym wsparciu możliwym do udzielania w związku z rozpatrywanymi przez BGK wnioskami o finansowe wsparcie. Dotychczas informację taką BGK był zobowiązany składać ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa oraz ministrowi do spraw finansów publicznych. W związku z planowanym rozszerzeniem przedmiotu ustawy o możliwość finansowania powierzchni służących zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów, proponuje się aby kwartalne informacje w ww. zakresie były przedstawiane przez BGK również ministrowi właściwemu do spraw szkolnictwa wyższego i nauki.

16) Zmiana w art. 6 pkt 16 projektu ustawy

- a) Zmiana zaproponowana w literze a **tiret pierwsze, wprowadza modyfikację art. 13 ust. 1 pkt 3** ustawy o finansowym wsparciu i polega na dodaniu nowej litery ba. Zmiana określa wysokość wsparcia na przedsięwzięcia polegające na remoncie lub modernizacji powierzchni służących zapewnieniu potrzeb mieszkaniowych studentów. Wysokość wsparcia w tym przypadku wyniesie 80% kosztów przedsięwzięcia.

Zmiana zaproponowana w **tiret drugie, wprowadza zmianę, która dotyczy art. 13 ust. 1 pkt 3** ustawy o finansowym wsparciu i polega na nadaniu nowego brzmienia lit. c. Zmiana dotyczy określenia wysokości wsparcia dla przedsięwzięć polegających na remoncie lub przebudowie budynku, albo jego części, będącego własnością spółki gminnej albo SIM, której jedynym albo większościowym właścicielem jest gmina (art. 5a ust. 1 ustawy o finansowym wsparciu). Dokonując zmiany ustawy o finansowym wsparciu ustawą z dnia 26 maja 2023 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw, którą wprowadzono również zmiany w art. 13 ust. 1 pkt 1 lit. c – zachowano dotychczasową redakcję przepisów ustawy w zakresie określenia wysokości finansowego wsparcia, zgodnie z którą wysokość finansowego wsparcia dla przedsięwzięć wynikających z art. 5a ust. 1 ustawy o finansowym wsparciu, została określona poprzez odesłanie do treści art. 5 tej ustawy. Intencją ustawodawcy było pozostawienie dotychczasowej wysokości wsparcia dla przedsięwzięć polegających na tworzeniu i modernizacji zasobów quasi komunalnych na poziomie 80% kosztów inwestycji, tj. na tworzenie lokali mieszkalnych w wyniku budowy budynku oraz remontu lub przebudowy lokalu (lokali) będących własnością spółki gminnej albo społecznej inicjatywy mieszkaniowej, której jedynym albo większościowym właścicielem jest gmina. Określenie w ustawie wysokości finansowego wsparcia dla przedsięwzięć, o których mowa w art. 5a ust. 1

w ograniczonym zakresie, tj. tylko w sytuacji, o której mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 – wprowadza nieścisłość co do zakresu finansowanych przedsięwzięć, którą to proponuje się doprecyzować w niniejszym przedłożeniu.

- b) Proponuje się dodanie w **art. 13** ustawy o finansowym wsparciu nowego **ust. 1b**, zgodnie z którym w przypadku przedsięwzięć społecznych czynszowych, finansowanych na podstawie art. 5 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 lit. a ustawy o finansowym wsparciu, suma finansowego wparcia uzyskanego w ramach programu BSK oraz partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego pobieranej od najemców, nie może przekroczyć 60% kosztów przedsięwzięcia. Przepis ten ma na celu, w przypadku korzystania przez gminę z maksymalnej wysokości wsparcia na udział w inwestycji innego inwestora (35% kosztów przedsięwzięcia, a od 1 stycznia 2025 r. 45%), ograniczenie pobieranej od najemców partycypacji. Wynika to z możliwości kumulacji, w ramach przedsięwzięcia, finansowania ze środków budżetu państwa (w ramach programu BSK, oraz preferencyjny kredyt w ramach programu SBC), co powinno gwarantować przyszłym najemcom większą dostępność realizowanego zasobu (niższa bariera dostępu w postaci partycypacji).
- c) Proponuje się uzupełnienie ust. 5 w art. 13, który reguluje wyższe wsparcie dla przedsięwzięć komunalnych remontowych w przypadku gdy remontowany/przebudowywany budynek jest wpisany do rejestru zabytków lub znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków, o inwestycje remontowe uczelni publicznych.

17) Zmiana w **art. 6 pkt 17** projektu ustawy

W związku z planowanym rozszerzeniem przedmiotu ustawy o możliwość finansowania powierzchni służących zapewnieniu potrzeb mieszkaniowych studentów, proponuje się uzupełnienie **art. 14 ust. 1 pkt 1 i pkt 2** ustawy o finansowym wsparciu, tak aby przepis ten obejmował również nowy art. 4a. Tym samym przepis art. 14 ust. 1 określał będzie również koszty kwalifikowalne przedsięwzięć służących zapewnieniu potrzeb mieszkaniowych studentów, z zaznaczeniem że koszty te nie zawierają kosztu/wartości gruntu.

Zgodnie z art. 14 ustawy o finansowym wsparciu do kosztów kwalifikowalnych należą m.in. wszelkie koszty niezbędne do realizacji przedsięwzięcia. Natomiast elementy niezbędne w przypadku budynków zamieszkania zbiorowego zostały określone m.in. w paragrafie 82 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie co oznacza, że należy uznać je także za koszty kwalifikowalne. Finansowanie wyposażenia ruchomego (umeblowanie) jako niespójne z zasadami programu BSK i nie jest finansowane z tego programu.

18) Zmiana w **art. 6 pkt 18** projektu ustawy

Proponowana zmiana dotyczy **art. 14a** ustawy o finansowym wsparciu, który określa obowiązek określenia i stosowania standardów realizacji przedsięwzięć finansowanych w ramach programu BSK, które dotyczą przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięcia. Przepis ten stanowi wytyczną do wydania rozporządzenia wykonawczego dla ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa – obecnie jest to rozporządzenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 4 marca 2019 r. w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Dopląt (Dz. U. poz. 457).

Mając na względzie odmienny charakter objętych tą regulacją przedsięwzięć, proponuje się wyłączenie jej stosowania (zmiana w **art. 14a ust. 1** ustawy o finansowym wsparciu) w stosunku

do powierzchni służących zapewnieniu potrzeb mieszkaniowych studentów (nowy art. 4a ustawy o finansowym wsparciu).

19) Zmiana w art. 6 pkt 19 projektu ustawy

Zmiana w **art. 15 ust. 2** ustawy o finansowym wsparciu ma zadanie objęcie tą regulacją również nowych przedsięwzięć polegających na tworzeniu bądź modernizacji powierzchni służących zapewnieniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów. Tym samym, jeżeli w budynku w którym powstaną powierzchnie służące zapewnieniu potrzeb mieszkaniowych studentów, znajdują się lub powstaną również lokale nieobjęte finansowym wsparciem, wówczas koszty kwalifikowalne, których nie można wyodrębnić jako kosztów poniesionych wyłącznie na realizację przedsięwzięcia, zalicza się do kosztów przedsięwzięcia w części odpowiadającej udziałowi powierzchni użytkowej powierzchni służących zapewnieniu potrzeb mieszkaniowych studentów w powierzchni stanowiącej sumę powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku (finansowanych i nie finansowych w ramach programu BSK).

20) Zmiana w art. 6 pkt 20 projektu ustawy

Zmiana w **art. 16 ust. 1a i ust. 2 pkt 1 oraz nowy pkt 2a w ust. 2** ustawy o finansowym wsparciu ma zadanie objęcie tą regulacją również nowych przedsięwzięć polegających na tworzeniu bądź modernizacji powierzchni służących zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych studentów. Tym samym, w przypadku budowy lub remontu powierzchni służących zapewnieniu potrzeb mieszkaniowych studentów, przez rozpoczęcie przedsięwzięcia będzie się rozumiało rozpoczęcie robót budowlanych, zaś w przypadku, o którym mowa w nowym art. 4a ust. 1 pkt 3 – kupno budynku lub jego części. Określenie rozpoczęcia przedsięwzięcia jest niezbędne, gdyż art. 16 ust. 3 ustawy o finansowym wsparciu określa, że warunkiem uzyskania finansowego wsparcia jest aby przedsięwzięcie zakończyło się przed upływem 36 miesięcy od rozpoczęcia jego realizacji. Warunek ten gwarantuje osiągnięcie zakładanych celów programu BSK w terminie dostosowanym do przedsięwzięć o charakterze budowlanym.

21) Zmiana w art. 6 pkt 21 projektu ustawy

a) Zmiana w art. 5 pkt 21 lit a ma charakter czyszczący, bowiem ustawą z dnia 26 maja 2023 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw, dokonano zmiany art. 5a ustawy o finansowym wsparciu i przepis ten nie zawiera już w ust. 2 pkt 1 odniesienia do udziału gminy albo związku międzygminnego w kosztach tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem.

b i c) Zmiana dotyczy **art. 17** ustawy o finansowym wsparciu, który określa warunki uruchomienia finansowego wsparcia w ramach programu BSK i przekazania na rachunek beneficjenta, jak również sytuacje, w których należy zwrócić uzyskane finansowe wsparcie. Proponuje się, aby w przypadku przedsięwzięć polegających na tworzeniu bądź modernizacji powierzchni służących zapewnieniu potrzeb mieszkaniowych studentów, podobnie jak w przypadku pozostałych typów przedsięwzięć finansowanych w ramach programu, warunkiem uruchomienia i wypłaty finansowego wsparcia było zawarcie z BGK umowy finansowego wsparcia, o której mowa w art. 12 ust. 1 ustawy o finansowym wsparciu. Finansowe wsparcie będzie natomiast podlegało zwrotowi, jeżeli uczelnia nie rozpocznie robót budowlanych (w przypadku, o którym mowa w art. 4a ust. 1 pkt 1 i 2) lub nie uzyska własności kupowanego budynku lub jego części (art. 4a ust. 1 pkt 3) w terminie 2 lat.

22) Zmiana w art. 6 pkt 22 projektu ustawy

a) Zmiana w **art. 18 ust. 1 pkt 1** ustawy o finansowym wsparciu polega na uwzględnieniu w regulacji przedsięwzięć polegających na tworzeniu bądź modernizacji powierzchni

służących zapewnieniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów. Art. 18 ust. 1 ustawy o finansowym wsparciu dotyczy rozliczenia faktycznie poniesionych kosztów przedsięwzięcia przez beneficjenta. Beneficjent ma obowiązek, w terminie 60 dni od dnia zakończenia przedsięwzięcia (rozumianego jak w art. 16 ust. 4 ustawy o finansowym wsparciu), przedłożyć BGK rozliczenie faktycznie poniesionych kosztów przedsięwzięcia, zgodnie ze wzorem, który określa rozporządzenie wykonawcze wydane na podstawie art. 19 ustawy o finansowym wsparciu. Tym obowiązkiem będą również objęte uczelnie korzystające ze środków FD w ramach programu BSK.

- b) Zmiana w **art. 18 ust. 1c** ustawy o finansowym wsparciu ma na celu zobowiązanie uczelni do załączania do rozliczenia świadectwa charakterystyki energetycznej budynku, o którym mowa w ustawie z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (Dz. U. z 2024 r. poz. 101).

23) Zmiana w art. 6 pkt 23 projektu ustawy, lit. a, b i c

Przepis art. 21 ustawy o finansowym wsparciu jest gwarancją prawidłowego wykorzystania środków publicznych, przeznaczonych na realizację społecznych inwestycji mieszkaniowych. W związku ze zmianą kierunku rozwoju polityki mieszkaniowej, zmierzającej do pozyskania i zachowania w długiej perspektywie czasowej dostępu do niedrogich i oddanych w dobrym standardzie mieszkań, w treści art. 21 dokonano zmian, które wydłużą dysponowanie przez beneficjentów programu BSK zasobami lokalowymi, powstałymi przy zaangażowaniu środków budżetu państwa. Dotychczasowe zasady funkcjonowania programu BSK zostały zatem zmodyfikowane poprzez wydłużenie z 15 do 25 lat okresu, w którym beneficjentów programu będą obowiązywały zasady dotyczące ograniczeń i zakazów wskazanych w art. 21 ustawy o finansowym wsparciu.

Niniejszym przedłożeniem zaproponowano dodanie w art. 21 ust. 1a–1c, w których wskazano zasady sprzedaży lokali mieszkalnych utworzonych przez gminę z udziałem bezzwrotnego finansowego wsparcia. Zaproponowano, że ewentualna sprzedaż takich lokali będzie możliwa po upływie 25 lat od dnia rozliczenia przedsięwzięcia, z tym, że sprzedaż nastąpi wyłącznie po cenie rynkowej, ustalonej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, bez możliwości zastosowania bonifikaty, o której mowa w art. 68 tej ustawy (ust. 1a). Jeżeli uzyskana cena sprzedaży lokalu powstałego przy udziale finansowego wsparcia będzie wyższa od ceny sprzedaży, powstałą różnicę beneficjent wsparcia ma obowiązek przeznaczyć na realizację przedsięwzięć, o których mowa w art. 1 pkt 1 ustawy o finansowym wsparciu (ust. 1b). Powstałe środki, do dnia ich przeznaczenia, powinny być zgromadzone na wydzielonym rachunku, o którym mowa w art. 7c ust. 6 ustawy o finansowym wsparciu.

Zmiana proponowana w art. 21 ust. 4 uwzględnia wprowadzany w programie zakaz stosowania bonifikat w przypadku sprzedaży zrealizowanych ze środków programu BSK mieszkań komunalnych. Bonifikatę taką nadal będzie można stosować w przypadku byłych mieszkań zakładowych, które są komponentem programu pozwalającym na minimalizację problemu przejętych przez prywatnych inwestorów byłych mieszkań zakładowych.

- 24)** Zmiana w **art. 6 pkt 24 projektu** ustawy dotyczy art. 22 ustawy o finansowym wsparciu, który reguluje sytuacje, kiedy należy zwrócić finansowe wsparcie uzyskane z Funduszu Dopłat. Proponuje się uzupełnienie tego katalogu o wykorzystanie do montażu finansowego przedsięwzięcia, o którym mowa w dodawanym art. 4a ustawy o finansowym wsparciu (powierzchnie dla studentów i doktorantów) również dotacji celowej udzielonej na podstawie przepisów ustawy – Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce. Mając na uwadze wysokość wsparcia przewidzianą z FD na powierzchnie dla studentów (80% kosztów), takie łączenie jest nieuzasadnione.

VII. Art. 7. Zmiana w ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków (Dz.U. z 2023 r. poz. 2496)

Uzasadnienie do przedmiotowej zmiany – patrz pkt 1 art. 1.

VII. Art. 8. Zmiana w ustawie z dnia 6 sierpnia 2010 r. o dowodach osobistych (Dz. U. 2022 r. poz. 671 oraz z 2023 r. poz. 1234, z późn. zm.)

Zmiana w przepisach ustawy o dowodach osobistych powiązana jest z propozycjami dotyczącymi nowego wzoru świadectwa nadania uprawnień zawodowych rzeczoznawcy majątkowego przewidzianymi do wprowadzenia na gruncie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami (art. 2 projektu) i ma na celu umożliwienie ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa pobierania fotografii rzeczoznawcy majątkowego z Rejestru Dowodów Osobistych (RDO). Ponieważ dostęp do RDO jest obecnie ograniczony do ściśle określonego kręgu podmiotów, niezbędne jest stworzenie podstawy prawnej dla ministra właściwego do spraw budownictwa do tego rodzaju działań. W tym celu zaproponowano zmianę do ustawy o dowodach osobistych, mającą na celu rozszerzenie kręgu podmiotów uprawnionych do korzystania z danych RDO udostępnianych w trybie pełnej teletransmisji danych o ministra właściwego do spraw budownictwa planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa (dodawany pkt 12a w art. 66 ust. 3 ustawy o dowodach osobistych).

IX. Art. 9. Zmiana w ustawie z dnia 10 lipca 2015 r. o Agencji Mienia Wojskowego (Dz. U. z 2024 r. poz. 98) w art. 63a w ust. 7 skreśla się wyrazy: „oraz rozdziału 4b”, co jest konsekwencją wprowadzanego zakazu wyodrębniania lokali mieszkalnych wybudowanych z udziałem środków finansowania zwrotnego w ramach programu SBC.

X. Art. 10. Zmiany 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)

Projekt ustawy zawiera propozycje zwiększenia limitów na realizację programu BSK w 2025 roku (w art. 11 projektu ustawy). Zmianie tej powinno również towarzyszyć zwiększenie limitów wydatków budżetowych na program SBC. Celem takiego zabiegu jest, aby oba programy (SBC i BSK) były kompatybilne, gdyż inwestorzy z programu SBC w przeważającej mierze korzystają również ze środków z programu BSK w ramach dozwolonego montażu finansowego (przepisy regulujące oba programy dopuszczają współfinansowanie jednej inwestycji mieszkaniowej z programu SBC i programu BSK, określając przy tym dodatkowe warunki, jakie muszą być spełnione). Zakłada się przedłużenie aktualnego programu SBC o dwa lata (przesunięcie ostatecznego terminu na składanie wniosków z 2024 r. na 2026 r.) z jednoczesnym zwiększeniem budżetu programu SBC z 4,5 mld zł na 6,9 mld zł (środki BGK). Jest to kwota odpowiadająca zgłaszanemu przez inwestorów z programu SBC zapotrzebowaniu na środki zwrotne i która pozwoli na równomierny rozwój mieszkalnictwa na wynajem.

Proponowanemu zwiększeniu budżetu programu SBC ze strony BGK (do 6,9 mld zł) musi towarzyszyć wzrost wydatków budżetowych na dopłatę do preferencyjnego oprocentowania, o której mowa w art. 15 ust. 2 pkt ustawy dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju oraz w art. 45 ust. 1 pkt 2 i 3 w ustawie z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe. Wiąże się to z koniecznością zmiany maksymalnych limitów wydatków budżetu państwa określonych w przepisach regulujących program SBC. Formuła wsparcia zwrotnego w kolejnych latach wymagać będzie dodatkowych analiz i rozmów z BGK, i zostanie objęta kolejną inicjatywą legislacyjną.

Tym samym proponuje się:

– zmianę w art. 9 ust. 1 pkt 9 i 10 ustawy z dnia 10 września 2015 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw (**art. 10 projektu ustawy**), tak aby maksymalny limit środków budżetu państwa, do wysokości których może zostać zasilony Fundusz Dopłat, przeznaczonych na dopłaty dla BGK do oprocentowania kredytu w ramach realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego, wyniósł w 2025 r. 129,9 mln zł.

– zmianę w art. 45 ust. 1 ustawy z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe (**art. 14 projektu ustawy**), tak aby maksymalny limit środków budżetu państwa, do wysokości których może zostać zasilony Fundusz Dopłat, przeznaczonych na dopłaty dla BGK do oprocentowania kredytu w ramach realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego, w latach 2026, 2027 i 2028 wyniósł odpowiednio 83 400 000 zł, 167 400 000 zł i 69 000 000 zł.

XI. Art. 11. Zmiany w ustawie z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 756, z późn. zm.)

Dla realizacji gminnych inwestycji mieszkaniowych proponuje się podwyższenie w 2025 r. maksymalnego limitu wydatków budżetu państwa, do wysokości których może zostać zasilony Fundusz Dopłat z przeznaczeniem na program BSK. Proponuje się również zagwarantowanie środków budżetowych na ten cel do 2030 r. – co pozwoli gminom na odpowiedzialne planowanie inwestycji mieszkaniowych w kolejnych latach. Brak interwencji utrudni realizację inwestycji mieszkaniowych przez gminy i SIM/TBS, a także będzie stanowić barierę w możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez osoby zainteresowane taką formułą najmu mieszkania. Zwiększone limity wydatków budżetowych na realizację programu BSK pozwolą również na znaczne zwiększenie skali inwestycji w remonty gminnych pustostanów oraz finansowanie nowego typu przedsięwzięć (pomieszczeń służących zapewnieniu potrzeb mieszkaniowych studentów).

Tym samym proponuje się:

– zmianę w **art. 21 ust. 1, we wprowadzeniu oraz w pkt 7 i 8, ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw**, tak aby maksymalny limit środków budżetu państwa, do wysokości których może zostać zasilony Fundusz Dopłat w celu realizacji programu BSK wyniósł w roku 2025 4 943,3 mln zł.

– określenie maksymalnych limitów środków budżetu państwa, do wysokości których może zostać zasilony Fundusz Dopłat w celu realizacji programu BSK w latach 2026–2030 w kwocie łącznie 39 454,5 mln zł (**art. 24 projektu ustawy**).

XII. Art. 12. Zmiany w ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195)

Zmiana ma na celu rezygnację z określania na poziomie krajowym minimalnego współczynnika liczby miejsc postojowych przewidzianych do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej lokalizowanej z wykorzystaniem narzędzi wprowadzonych ustawą z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, zwaną dalej „specustawą mieszkaniową”. Współczynnik ten został wprowadzony ustawą z dnia 26 stycznia 2023 r. o zmianie ustaw w celu likwidowania zbędnych barier administracyjnych i prawnych (Dz. U. poz. 803). Aktualne brzmienie przepisów ogranicza możliwość modyfikacji tego wskaźnika przez gminę i uniemożliwia dostosowanie go do lokalnych uwarunkowań w danej miejscowości, uwzględniających np. lokalizację terenu inwestycji, stopień rozwoju transportu publicznego, czy sieci dróg rowerowych, tak jak jest to ustalane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Projektowana zmiana jest także spójna z wprowadzanymi przez gminy rozwiązaniami na rzecz zwiększania ruchu pieszego i rowerowego, w tym w obszarach śródmiejskich. W uchwałach lokalizacyjnych przyjmowanych na podstawie specustawy mieszkaniowej minimalna liczba miejsc postojowych nadal będzie ustalana zgodnie z art. 8 ust. 1 pkt 8 lit. a tej ustawy. W art. 19 ust. 3

specustawy mieszkaniowej pozostanie także przepis upoważniający radę gminy do określenia w lokalnych standardach urbanistycznych liczby miejsc postojowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej, tak jak to miało miejsce przed wejściem w życie ustawy z dnia 26 stycznia 2023 r. o zmianie ustaw w celu likwidowania zbędnych barier administracyjnych i prawnych.

XIII. Art. 13. Zmiany w ustawie z dnia 29 września 2022 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających poprawę warunków mieszkaniowych (Dz. U. poz. 2456)

1) Zmiana w art. 13 pkt 1 projektu ustawy

W związku z planowanym rozszerzeniem przedmiotu ustawy o finansowym wsparciu o możliwość finansowania powierzchni służących zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych studentów, proponuje się uzupełnienie art. 6aa ustawy o finansowym wsparciu, który wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2025 r., tak aby przepis ten obejmował również nowy art. 4a. Tym samym przedsięwzięcia realizowane przez uczelnie będą musiały spełniać określoną w ustawie normę dot. rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP w budynku powstałym w ramach programu BSK (maksymalnie 52 kWh/(m²·rok)). Norma będzie dotyczyła wyłącznie przedsięwzięć polegających na budowie budynku.

2) Zmiana w art. 13 pkt 2 projektu ustawy

Zmiana dotyczy art. 13 ust. 1 pkt 1 ustawy o finansowym wsparciu, który to – zgodnie z art. 5 pkt 11 lit. a ustawy z dnia 29 września 2022 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających poprawę warunków mieszkaniowych, otrzyma nowe brzmienie z dniem 1 stycznia 2025 r. Zmiana wchodząca w życie od 1 stycznia 2025 r. miała na celu podniesienie wsparcia dla inwestycji realizowanych przez inwestorów z udziałem finansowego wsparcia udzielanego gminie z 35% do 45%, w związku z wchodzącym jednocześnie obowiązkiem zapewnienia, aby wartość wskaźnika rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP w budynku powstałym w ramach przedsięwzięcia finansowanego w ramach rządowego programu wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego nie przekraczała 52 kWh/(m²·rok). Ta sama jednostka redakcyjna została znowelizowana również w ramach ustawy z dnia 26 maja 2023 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw, z datą wejścia w życie z dniem 1 stycznia 2024 r. Tym razem zmiana była skorelowana z wprowadzeniem od 2024 r. możliwości finansowania w ramach rządowego programu wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego inwestycji społecznych agencji najmu. Propozycja ta nie uwzględniła jednak konieczności korekty zmiany, która została zaprojektowana w ramach ustawy z dnia 29 września 2022 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających poprawę warunków mieszkaniowych tak, aby w art. 13 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych po wyrazach „art. 5 ust. 2” dodać wyrazy „pkt 1”. Proponowana zmiana dostosuje zatem brzmienie art. 13 ust. 1 pkt 1 ustawy, który wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2025 r. do zmian wprowadzonych ustawą z dnia 26 maja 2023 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw.

XIV. Art. 14. Zmiany w ustawie z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe (Dz. U. poz. 1114)

Uzasadnienie do zmiany zaproponowanej w art. 14 pkt 1 projektu ustawy zawarte zostało w pkt VIII projektu uzasadnienia.

Zmiana, o której mowa w art. 42 pkt 2 projektu ustawy, wynika z konieczności zwiększenia ustawowych limitów maksymalnych wydatków Rządowego Funduszu Mieszkaniowego, dla zapewnienia pełnego pokrycia dopłat do rat bezpiecznych kredytów 2% udzielonych

w oparciu o wnioski kredytowe złożone w 2023 r. w kolejnych latach stosowania tych dopłat.

Ustawa z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe (Dz. U. poz. 1114) określiła maksymalne limity wydatków budżetu państwa na dopłaty do rat wprowadzonych ww. ustawą bezpiecznych kredytów 2%. Określając maksymalne wydatki budżetowe przyjęto założenie udzielenia w okresie do końca 2024 r. (pierwsze 1,5 roku funkcjonowania programu) ok. 50 tys. kredytów mieszkaniowych z dopłatami do rat, przy przeciętnej kwocie kredytu odpowiadającej średnim kwotom nowo udzielanych kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej w połowie 2023 r.

Popyt na preferencyjny kredyt 2% znacząco przekroczył założenia dotyczące liczby wniosków o kredyty złożonych w pierwszym półrocznym okresie realizacji programu, potwierdzając skuteczność wprowadzonego modelu wsparcia dla zdolności kredytowej gospodarstw domowych oraz odzwierciedlając dynamikę zmian rynkowych w okresie pogorszenia warunków makroekonomicznych (skumulowany popyt po okresie głębokiego załamania i utraty przez dużą część gospodarstw domowych zdolności kredytowej w okresie wysokiej inflacji i dużych podwyżek stóp procentowych). Po 6 miesiącach funkcjonowania programu liczba udzielonych bezpiecznych kredytów 2% przekroczyła 57,6 tys. zawartych umów kredytowych na łączną kwotę ok. 23,7 mld zł, a wg stanu na dzień koniec I kw. 2024 r. liczba ta zwiększyła się do 90,7 tys. umów kredytowych, które zostały zawarte w oparciu o wnioski kredytowe złożone jeszcze w 2023 r.

Zgodnie z wydanym w dniu 1 stycznia 2024 r. przez BGK komunikatem, proces przyjmowania nowych wniosków o bezpieczny kredyt 2% został wstrzymany z uwagi na przekroczenie wskaźników ustawowych powiązanych z maksymalnymi limitami wydatków budżetowych jakie określają obecnie przepisy. Przekroczenie limitów ustawowych było możliwe, ponieważ zgodnie z rozwiązaniem przyjętym w ustawie przepisy określające warunki wstrzymania procesu przyjmowania wniosków o bezpieczny kredyt 2% wchodziły w życie z półrocznym vacatio legis (od 1 stycznia 2024 r.). W związku z tym akcja kredytowa mogła przekroczyć 50 tys. kredytów bez konieczności zamknięcia okresu przyjmowania wniosków kredytowych już w 2023 r.

XV. Art. 15. Zmiany w ustawie z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688)

1) Zmiana dot. art. 15 pkt 1

Zmiana stanowi usunięcie oczywistej omyłki. Z uwagi na fakt, że plan ogólny nie obejmuje terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu, przepisy nowelizacji zwalniają z obowiązku zachowania zgodności decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z planem ogólnym na tych terenach. W sposób analogiczny art. 59 ust. 3 powinien dopuszczać możliwość wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu bez planu ogólnego także wyłącznie w odniesieniu do terenów zamkniętych ustalonych przez inny organ niż minister właściwy do spraw transportu.

2) Zmiana dot. art. 15 pkt 2

Przepisy przejściowe, których dotyczy propozycja zmiany, odnoszą się do momentu ogłoszenia o terminie wyłożenia projektu do publicznego wglądu. W obecnym brzmieniu pomijana jest okoliczność, że przepisy te powinny także znaleźć zastosowanie do procedur planistycznych rozpoczynanych po wejściu w życie nowelizacji, czyli po 24 września 2023 r. W ramach tych procedur nie będą już przeprowadzane wyłożenia do publicznego wglądu, które systemowo zastąpiono konsultacjami społecznymi.

3) Zmiana dot. art. 15 pkt 3

Zmiana stanowi uzupełnienie oczywistego braku w wyliczeniu przepisów, które należy stosować w odniesieniu do trwających procedur o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, o których mowa w tzw. specustawie mieszkaniowej po 31 grudnia 2025 r.,

czyli po uchyleniu przepisów tejże specustawy i przepisów z nią związanych. W obecnym brzmieniu nie wymienione zostały przepisy samej specustawy, przez co nie byłoby możliwe dokończenie trwających procedur, co stanowiło ratio legis całego art. 76.

4) Zmiana dot. **art. 15 pkt 4**

Zmiana stanowi doprecyzowanie dotyczące zdublowania przepisu o wejściu w życie obowiązku sporządzania zwiększonego zakresu danych przestrzennych dla planów miejscowych, uwzględniające jednocześnie sugestie samorządów lokalnych związane z przesunięciem terminu wprowadzenia zmian w zakresie rozszerzania zakresu danych dla planów miejscowych.

Przepisy epizodyczne, przejściowe i dostosowujące

Art. 16 ust. 1 projektu ustawy stanowi, że do lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, udzielonego na podstawie wniosków złożonych do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, stosować się będzie przepisy dot. możliwości dojścia do własności lokalu mieszkalnego w zasobie wybudowanym w ramach programu SBC przez najemcę lokalu (tj. art. 33da, oddział 4 w rozdziale 4aa oraz rozdział 4b ustawy o społecznych formach w brzmieniu sprzed nowelizacji) oraz przepisy art. 9² i art. 54² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Art. 16 ust. 2 projektu ustawy stanowi, że do lokali mieszkalnych wybudowanych ze środków zlikwidowanego Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (w ramach programu będącego poprzednikiem aktualnego programu SBC), zgodnie z art. 18 pkt 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (w brzmieniu z dnia 30 maja 2009 r., Dz. U. z 2004 r. poz. 2157) stosować się będzie przepisy dot. wyodrębniania na własność lokali mieszkalnych wybudowanych na wynajem przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez BGK (tj. rozdział 4b ustawy zmienianej w brzmieniu sprzed nowelizacji) oraz przepisy art. 9² i art. 54² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Powyższe rozwiązania mają na celu, w myśl zasady niedziałania prawa wstecz, ochronę praw nabytych najemców/partycypantów tych lokali mieszkalnych już wybudowanych, co do których wnioski o finansowanie (zarówno preferencyjny kredyt SBC i pożyczki z KFM) zostały złożone w czasie, kiedy ustawodawca dopuszczał możliwość sprzedaży lokali mieszkalnych znajdujących się w TBS/SIM oraz w spółdzielniach mieszkaniowych, a powstałych z udziałem środków z budżetu państwa.

Dodatkowe uzasadnienie do przedmiotowej zmiany znajduje się w pkt I ust. 1 projektu uzasadnienia.

Art. 17. projektu ustawy stanowi, że do umów lub statutów spółek SIM zawartych przed wejściem w życie niniejszej nowelizacji zastosowanie będzie miało nowe brzmienie art. 25 i art. 28 ustawy o społecznych formach. Tym samym gmina będzie mogła wystąpić do istniejących już SIM z wnioskiem o udział przedstawiciela gminy w radzie nadzorczej spółki.

Mając na względzie zaawansowanie procesu legislacyjnego projektu ustawy i przewidywany najwcześniejszy termin, kiedy ustawa mogłaby zostać ogłoszona (III kw. 2024 r.), jak również proponowane w projekcie ustawy podniesienie limitów wydatków na bieżący 2024 r. m.in. na program BSK, w **art. 16 projektu ustawy** proponuje się przepis o charakterze epizodycznym, zgodnie z którym w 2024 r. ostateczny termin na kwalifikacje wniosków w ramach programu BSK zostanie przesunięty o 1 miesiąc (do końca października). Takie rozwiązanie pozwoli na skorzystanie z wprowadzanych regulacji jeszcze w tym roku i uwzględnienie większej liczby złożonych już wniosków o finansowe wsparcie.

Art. 18 projektu ustawy dotyczy likwidacji RFRM oraz przeniesienia pozostałych na rachunku Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa środków, aktywów oraz środków pochodzących ze sprzedaży aktywów na rachunek Funduszu Dopłat. Rządowy Fundusz Rozwoju Mieszkalnictwa miał charakter przejściowy związany z wystąpieniem negatywnych

skutków na rynku mieszkalnictwa podczas kryzysu gospodarczego w 2020 r. i miał na celu aktywizację samorządów na polu budownictwa społecznego. Obecnie dalsze zasilenia dedykowanego funduszu nie są planowane i celowe, wobec powyższego pozostające wolne środki stają się środkami Funduszu Dopłat i dysponowane zgodnie z przepisami regulującymi działalność tego funduszu

W art. 19 projektu ustawy określono również przepisy przejściowe wskazujące podmiot uprawniony do dochodzenia roszczeń po likwidacji RFRM, zasady wykorzystania przez gminy środków uzyskanych z RFRM oraz proces przekazania dokumentacji przez ministra właściwego do spraw rozwoju regionalnego, który od 1 sierpnia 2022 r. do dnia likwidacji RFRM odpowiada za jego realizację. Tym samym zmiany obejmujące przejście zadań dot. RFRM przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa mają na celu uspołnienie i ujednolicenie kompetencji właściwego organu w sprawach pozostających do prowadzenia po likwidacji RFRM, np. w ramach dochodzenia roszczeń od gmin z tytułu udzielonego wsparcia. Istotną zmianą jest również umożliwienie powierzenia dochodzenia roszczeń przez właściwego ministra Bankowi Gospodarstwa Krajowego jako wyspecjalizowanemu i kompetentnemu w przedmiotowych sprawach podmiotowi. Zadania powierzone BGK obejmować będą wszelkie czynności administracyjne mające na celu odzyskanie środków RFRM od gmin, które wykorzystywały je niezgodnie z ustawą. Czynności te nie modyfikują zasad reprezentacji Skarbu Państwa w postępowaniu sądowym, w szczególności nie wyłączają obligatoryjnego zastępstwa przez Prokuraturę Generalną.

Art. 20 projektu ustawy

Udostępnienie świadectwa uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości w aplikacji mobilnej mObywatel wymaga wdrożenia odpowiednich rozwiązań technicznych. W związku z powyższym zaproponowano, że minister właściwy do spraw informatyzacji ogłosi w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” komunikat określający dzień i zakres wdrożenia tych funkcjonalności. Komunikat zostanie ogłoszony w terminie co najmniej 14 dni przed dniem wdrożenia rozwiązań technicznych, określonym w tym komunikacie.

Art. 21 projektu ustawy przewiduje, że projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, do których sporządzania przystąpiono przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, będą podlegały uzgadnianiu ze Spółką Celową dedykowaną Centralnemu Portowi Komunikacyjnemu. Przepis przejściowy odnosi się do zmiany wprowadzanej art. 4 pkt 2 projektu ustawy, stanowiącej usunięcie oczywistej omyłki legislacyjnej, w wyniku której usunięto obowiązek uzgadniania projektu planu miejscowego z ww. Spółką Celową. Uzasadnione jest, by także w ramach trwających już procedur, także tych, w trakcie których dokonano już uzgodnień, wystąpiono o uzgodnienie ze Spółką Celową, tam gdzie jest to wymagane z punktu widzenia zakresu uzgodnienia. W przypadku uzyskania uzgodnienia dla gminy będzie to relatywnie niewielka uciążliwość związana z koniecznością wysłania dodatkowego pisma z wystąpieniem o to uzgodnienie oraz uzupełnieniem wykazu uzgodnień. Nie będzie się to wiązało z koniecznością wprowadzania zmian merytorycznych w projekcie i innymi dodatkowymi czynnościami formalnymi. W przypadku odmowy uzgodnienia przez Spółkę Celową potrzeba dokonania tego uzgodnienia okaże się tym bardziej celowa z punktu widzenia potrzeb ochrony możliwości realizacji inwestycji związanych z CPK.

Art. 22 projektu ustawy zakłada, że do finansowego wsparcia udzielonego w ramach programu BSK na przedsięwzięcia, o których mowa w art. 5 ustawy o finansowym wsparciu (inwestycje mieszkaniowe realizowane z udziałem gminy, przez innego inwestora, najczęściej przez SIM bądź spółkę gminną, z udziałem preferencyjnego kredytu uzyskanego w ramach programu SBC), stosuje się przepisy dotychczasowe. Dotyczy to kwestii wydłużenia okresu powierzenia realizacji usługi publicznej z 15 do 25 lat, jak również wprowadzanego zakazu wyodrębniania na własność lokali mieszkalnych zrealizowanych z udziałem finansowego

wsparcia. Dotychczasowe przepisy będą również stosowane do przedsięwzięć w trakcie procedury oceny wniosku o finansowe wsparcie, czyli w przypadku, gdy wniosek został złożony przed wejściem w życie nowych przepisów. Dotyczy to w szczególności nowego brzmienia art. 8 ust. 3a, którego nie da się zastosować bez niezbędnych informacji w zakresie współfinansowania przedsięwzięcia ze środków KPO bądź w ramach programu SBC.

Art. 23 projektu ustawy przewiduje czasowe zachowanie w mocy rozporządzenia regulującego kwestie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości. W związku z proponowaną zmianą delegacji ustawowej do wydania przedmiotowego aktu wykonawczego (art. 2 pkt 4 projektu) konieczne będzie wydanie nowego rozporządzenia. Z uwagi na potrzebę zapewnienia ciągłości prowadzenia spraw związanych z nadawaniem uprawnień zawodowych w sposób niezakłócony, obowiązujące aktualnie rozporządzenie zostanie zachowane w mocy, nie dłużej jednak niż przez 24 miesiące od dnia wejścia w życie przedmiotowej ustawy. Jednocześnie mając na uwadze, że do czasu wydania nowego rozporządzenia konieczne będzie m.in. wdrożenie nowego wzoru świadectwa uprawnień zawodowych rzeczoznawcy majątkowego, przewidziano również możliwość nowelizacji przepisów obowiązującego rozporządzenia do czasu wydania nowego aktu prawnego.

Art. 24

Uzasadnienie do przedmiotowej zmiany zawarte zostało w pkt VIII projektu uzasadnienia.

Art. 25

Rozwiązania zawarte w **art. 26 projektu ustawy** dotyczą instrumentu wsparcia inwestorów, tj. rządowego programu preferencyjnych kredytów dla inwestorów społecznego budownictwa czynszowego (program SBC), który jest komplementarny do instrumentu wsparcia samorządów, tj. rządowego programu budownictwa socjalnego i komunalnego (program BSK). Projekt ustawy uwzględnia przedłużenie programu SBC do 2026 r. włącznie, połączone z podniesieniem środków BGK udostępnianych na akcję kredytową z aktualnie obowiązującej kwoty 4,5 mld zł na program realizowany od 2016 r. (do wykorzystania zostało aktualnie niespełna 90 mln zł) do 6,9 mld zł. Jest to kwota odpowiadająca zgłaszanemu przez inwestorów z programu SBC zapotrzebowaniu na środki zwrotne i która pozwoli na równomierny rozwój mieszkalnictwa na wynajem. Proponowane zmiany (zwiększenie akcji kredytowej BGK) skutkują koniecznością zwiększenia limitów środków budżetowych na dopłatę do preferencyjnego oprocentowania dla Banku: w roku 2025 (zmiana w art. 10 pkt 2 projektu ustawy), w roku 2026 (art. 26 projektu ustawy) oraz w latach 2025-2028 (art. 14 pkt 1 projektu ustawy).

W **art. 27 projektu ustawy** zawarto przepis przejściowy, który reguluje wpływ nowelizowanej ustawy o finansowym wsparciu na wnioski o rekomendację priorytetowego rozpatrzenia wniosków o finansowe wsparcie nierozpatrzone przed dniem wejścia w życie zmian (zmiany i uchylene w art. 8 odpowiednio ust. 3a i 3b ustawy o finansowym wsparciu). W takim przypadku proponuje się, aby wnioski były pozostawione bez rozpatrzenia, co koresponduje z ogólną zasadą programu BSK, według której wnioski o finansowe wsparcie są rozpatrywane zgodnie z kolejnością wpływu.

Termin wejścia w życie

Art. 27 projektu ustawy dotyczy terminu wejścia w życie projektowanych zmian. Co do zasady proponuje się 14-dniowy termin wejścia w życie projektu ustawy, liczony od dnia ogłoszenia ustawy w Dziennik Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej. Wyjątek stanowią artykuły projektu ustawy, o których mowa w **art. 27 pkt 1–7 projektu ustawy**:

- 1) **pkt 1** stanowi, że **art. 1 pkt 2 projektu ustawy** wejdzie w życie po upływie dwunastu miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy. Art. 1 pkt 2 projektu ustawy dot. obowiązku nałożonego na gminę/gminy, na obszarze których działa SIM, w zakresie

wprowadzenia swoich przedstawicieli do składu rady nadzorczej SIM, a tym samym odpowiedniego dostosowania umowy/statutu SIM. Aby zapewnić SIM-om odpowiedni czas na realizację tego obowiązku, projektodawca proponuje ww. termin wejście w życie art. 1 pkt 2 projektu ustawy;

- 2) **pkt 2** stanowi, że **art. 1 pkt 9** (uchylenie rozdz. 4c w ustawie o społecznych formach), **art. 10** (propozycje zwiększenia limitów na realizację programu BSK w 2025 r.), **art. 11** (podwyższenie w 2025 r. maksymalnego limitu wydatków budżetu państwa, do wysokości których może zostać zasilony Fundusz Dopłat z przeznaczeniem na program BSK), **art. 14** (zmiany w ustawie z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe w zakresie zwiększenia ustawowych limitów maksymalnych wydatków na realizację programu SBC oraz na Rządowy Fundusz Mieszkaniowy – w celu umożliwienia zwiększenia wydatków już w bieżącym roku) i **art. 19** (likwidacja RFRM), wejdą w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia;
- 3) **pkt 3** stanowi, że **art. 16** wejdzie w życie z dniem ogłoszenia ustawy;
- 4) udostępnienie świadectwa uprawnień w aplikacji mobilnej mObywatel nastąpi z dniem określonym w komunikacie wydanym przez ministra właściwego do spraw informatyzacji;
- 5) **pkt 5** przewiduje, że rozwiązania dot.:
 - rozszerzenia zakresu przedmiotowego ustawy o finansowym wsparciu o możliwość udzielania z Funduszu Dopłat finansowego wsparcia na przedsięwzięcia polegające na tworzeniu lub modernizacji pomieszczeń służących zapewnieniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów, wejdą w życie z dniem 1 lipca 2025 r. Jest to termin niezbędny do przygotowania operacyjnego BGK, jak również wdrożenia niezbędnych aktów wykonawczych do ustawy o finansowym wsparciu. Proponuje się również, aby zmiany do ustawy z dnia 29 września 2022 r. weszły w życie z dniem 1 lipca 2025 r., czyli w dacie wejścia w życie przepisów zawartych w ww. ustawie (zmiana w trakcie *vactio legis*);
 - wdrożenia nowego wzoru świadectwa nadania uprawnień zawodowych w postaci karty ID, w tym także pobierania fotografii rzeczoznawcy majątkowego z Rejestru Dowodów Osobistych, powinno nastąpić z dniem 1 lipca 2025 r.;
- 6) w **pkt 7** przewidziano, że zmiany wprowadzane art. 15 pkt 3 pkt 2 lit. a i pkt 3 projektu ustawy wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2026 r., tj. w tym samym terminie co zmieniany nim art. 67 ust. 3 pkt 3 i art. art. 76 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.

Projekt ustawy nie zawiera przepisów technicznych w rozumieniu 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.), w związku z tym nie podlega notyfikacji w rozumieniu tego rozporządzenia.

Projekt ustawy nie zawiera wymogów nakładanych na usługodawców podlegających notyfikacji, o której mowa w art. 15 ust. 7 i art. 39 ust. 5 dyrektywy 2006/123/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 12 grudnia 2006 r. dotyczącej usług na rynku wewnętrznym (Dz. Urz. UE L 376 z 27.12.2006, str. 36).

Projekt ustawy nie wymaga uzyskania opinii, dokonania powiadomienia, konsultacji albo uzgodnienia z właściwym organami i instytucjami Unii Europejskiej, w tym z Europejskim Bankiem Centralnym, o czym mowa w § 39 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2016 r. poz. 1006, z późn. zm.).

Projektowana regulacja jest zgodna z prawem Unii Europejskiej.

DEKLAROWANE SKUTKI REGULACJI (DSR)
projekt ustawy

Informacja o projekcie

a) Tytuł projektu:

Ustawa o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw

b) Przedstawiciel wnioskodawcy:

Anna-Maria Żukowska

I. Część wstępna

[1] Zwięzły opis zidentyfikowanego problemu i proponowanych rozwiązań.

1. Tworzenie mieszkań na tani wynajem dla osób o niskich i przeciętnych dochodach oraz miejsc w domach studenckich

Priorytetowym celem projektu ustawy jest wprowadzenie rozwiązań znacznie ułatwiających realizację lokalnej polityki mieszkaniowej oraz przywrócenie społecznego charakteru finansowanych z budżetu państwa inwestycji mieszkaniowych, a także umożliwienie wzrostu skali tego typu inwestycji w najbliższych latach, odpowiadającej zgłaszanemu przez samorzady i inwestorów zapotrzebowaniu. W tym zakresie projektowane rozwiązania umożliwią zachowanie potencjału tego sektora mieszkaniowego, wypracowanego w ostatnich latach w oparciu przede wszystkim o instrumenty wsparcia samorządów, tj. rządowy programy budownictwa socjalnego i komunalnego, zw. dalej „programem BSK”⁷, oraz inwestorów, tj. rządowy programy preferencyjnych kredytów dla inwestorów społecznego budownictwa czynszowego, zw. dalej „programem SBC”⁸. Projektowane rozwiązania umożliwią ponadto budowę i remonty powierzchni zaspokajających potrzeby mieszkaniowe studentów, wpisując się w szeroko rozumianą politykę mieszkaniową i

⁷ Program BSK – rządowy program wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego, realizowany na podstawie przepisów ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 304), w ramach którego jest udzielane z bezzwrotne finansowe wsparcie z budżetu państwa (poprzez Fundusz Dopłat) na rozwój budownictwa zaspokajającego potrzeby mieszkaniowe osób o niższych dochodach (przede wszystkim budownictwa gminnego).

⁸ Program SBC – rządowy program preferencyjnych kredytów udzielanych ze środków własnych Banku Gospodarstwa Krajowego towarzystwom budownictwa społecznego, społecznym inicjatywom mieszkaniowym, spółdzielniom mieszkaniowym oraz spółkom gminnym, na podstawie przepisów ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2024 r. poz. 1440), z dopłatą do preferencyjnego oprocentowania ze środków budżetowych (poprzez Fundusz Dopłat).

społeczną, dając samorządom dodatkowy bodziec do rozwoju lokalnego potencjału. Ułatwi to w znacznym stopniu migrację w celach edukacyjnych, wyrównując szanse mieszkańców całego kraju, mając bezpośredni wpływ na rozwój profesjonalnych kadr w Polsce.

Projekt odnosi się do szeregu szczegółowych zagadnień problemowych.

a) Niewystarczające środki na wsparcie społecznego budownictwa mieszkaniowego – program SBC

W ramach programu SBC Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK) udziela towarzystwom budownictwa społecznego (TBS)/społecznym inicjatywom mieszkaniowym (SIM), spółdzielniom mieszkaniowym i spółkom gminnym z własnych środków kredyty oferowane na preferencyjnych warunkach na budowę mieszkań na wynajem o umiarkowanym czynszu (kwota udzielonego finansowania zwrotnego ma wynieść 4,5 mld zł w okresie 10 lat realizacji programu SBC, tj. 450 mln rocznie).

Program SBC w liczbach:

- utworzony w 2015 r. program SBC rozpoczął swoje funkcjonowanie w 2016 r.;
- założeniem programu jest budowa w ciągu 10 lat 30 tys. mieszkań;
- w ciągu tego okresu w ramach dotychczasowych 17 edycji zakwalifikowanych pozostaje 530 wniosków na budowę prawie 27,8 tys. mieszkań, o wartości inwestycji 10,3 mld zł, na kwotę kredytów 4,41 mld zł. Dotychczas z tej puli oddane do użytkowania zostało ponad 9 tys. mieszkań.

Inwestorzy programu SBC (głównie SIM/TBS) mogą łączyć preferencyjny kredyt ze środkami uzyskanymi przez gminę na mieszkania na wynajem w ramach programu BSK. Gmina może uzyskać bezzwrotne finansowe wsparcie z Funduszu Dopłat na ten cel w wysokości do 45% kosztów przedsięwzięcia, a jeżeli realizowane przez SIM/TBS mieszkania będą wynajmowane gminie w celu podnajmowania osobom spełniającym kryteria uzyskania lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, wówczas wysokość wsparcia z Funduszu Dopłat wynosi do 80% kosztów przedsięwzięcia.

Zgodnie z pierwotnymi założeniami programu SBC, w 2024 r. miały się odbyć dwie ostatnie edycje programu. W dniu 26 listopada 2024 r. zostało opublikowane w Dzienniku Ustaw RP rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 20 listopada 2024 r. zmieniające rozporządzenie 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. z 2024 r., poz. 1732). W ramach zmian umożliwiono w 2025 r. składanie wniosków w ramach dostępnej obecnie na program kwoty kredytów.

Konieczne jest podjęcie prac z BGK w celu kontynuacji instrumentu wsparcia w kolejnych latach. Wymaga to dalszych analiz w celu dostosowania instrumentu do aktualnych warunków rynkowych. **Do tego czasu, w krótkim okresie proponuje się wydłużenie aktualnego programu SBC o kolejne dwa lata, dając możliwość składania przez inwestorów wniosków o finansowanie zwrotne również w 2026 r.** Wobec praktycznie wyczerpania puli dostępnych środków kredytowych, działaniu temu powinno towarzyszyć zwiększenie puli środków BGK, co będzie wymagało zwiększenia limitów wydatków budżetowych określonych w ustawach regulujących ten program.

b) Niewystarczające środki na wsparcie komunalnego i społecznego budownictwa mieszkaniowego – program BSK

Program BSK to bezzwrotne wsparcie budownictwa z Funduszu Dopłat. Instrument zwiększa liczbę lokali mieszkalnych przeznaczonych dla osób o niskich i przeciętnych dochodach oraz zagrożonych wykluczeniem społecznym:

- ✓ program BSK jest realizowany od 17 lat;
- ✓ w ciągu tego okresu dofinansowanie otrzymały inwestycje obejmujące prawie 50 tysięcy mieszkań/miejsc noclegowych;
- ✓ finansowe wsparcie wynosi do 80% kosztów przedsięwzięcia w przypadku tworzenia lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy i 35% kosztów przedsięwzięcia w przypadku tworzenia lokalu na wynajem w ramach społecznego budownictwa czynszowego;
- ✓ ostatnie 4 lata pokazują, że gminy będą realizować politykę mieszkaniową na szczeblu lokalnym, o ile zapewni się odpowiednie finansowanie z budżetu państwa (ponad 23 tysiące mieszkań/miejsc noclegowych).
- ✓ w latach 2021–2024 zanotowano trzykrotny wzrost powstających lokali mieszkalnych/miejsc noclegowych względem lat poprzednich;
- ✓ zapotrzebowanie środków na 2025 r. wynikające z wniosków złożonych w BGK (spełniających wymagania i w trakcie i oceny wg informacji BGK za 3 kwartały 2024 r.) wynosi około 3 mld zł – przy kwocie zagwarantowanej w ustawie budżetowej na 2025 r. w wysokości 1 mld zł.

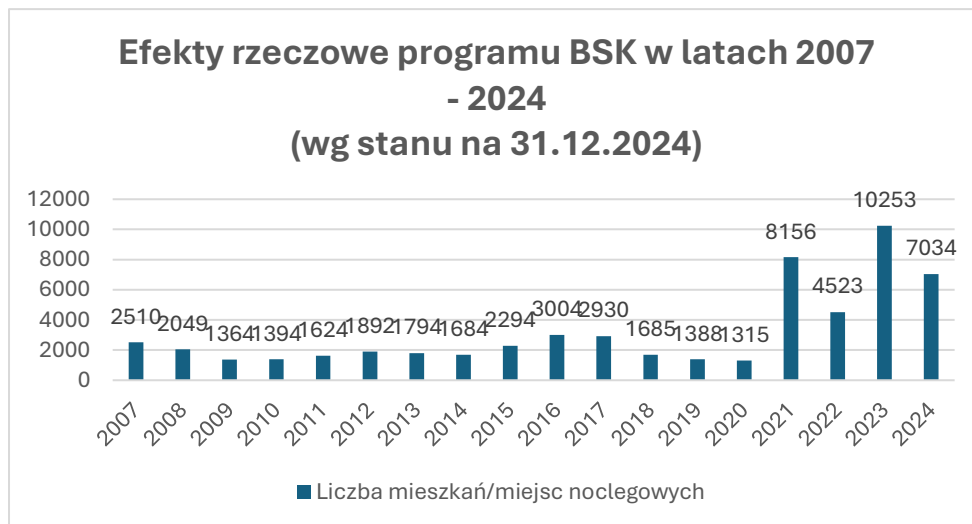
Zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 756, z późn. zm.), maksymalny wydatek budżetu państwa na program BSK w 2025 r. wynosi 1 mld zł.

W ostatnich latach program BSK cieszy się ogromnym zainteresowaniem gmin, a zapotrzebowanie wynikające ze złożonych wniosków o finansowe wsparcie znacznie przewyższa środki finansowe zaplanowane w limitach ustawowych. **Projekt ustawy jest odpowiedzią na zwiększoną aktywność inwestorów w obszarze mieszkalnictwa czynszowego oraz niedobór środków na finansowanie programu BSK. Zwiększone środki pozwolą na tworzenie większej liczby mieszkań dla osób**

najbardziej potrzebujących, a tym samym wpłyną na zmniejszenie liczby osób oczekujących na najem w mieszkaniowym zasobie gminy.

Pierwotnie limity na lata 2021–2025 wynosiły po 1 mld zł rocznie, a bezwrotne finansowe wsparcie mogło być udzielane do wysokości środków zaplanowanych w ustawie budżetowej na dany rok. W ostatnich latach korzystnej zmianie uległy zasady finansowania programu BSK. Finansowe wsparcie jest udzielane w danym roku do łącznej wysokości środków budżetu państwa, zaplanowanych na dany rok na zasilenie Funduszu Dopłat z przeznaczeniem na sfinansowanie wypłat finansowego wsparcia, oraz wolnych środków tego Funduszu. Pozwala to na pełne wykorzystanie środków pozostających w Funduszu Dopłat na realizację programu BSK oraz na większe pokrycie zapotrzebowania zgłaszanego przez beneficjentów programu.

W 2021 r. podjęto działania mające na celu pozyskanie dodatkowych środków na realizację programu BSK. Fundusz Dopłat został zasilony dodatkowymi środkami pochodzącymi z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa – zgodnie z art. 331a ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2024 r. poz. 527, z późn. zm.). Ponadto w roku 2024 RFRM uległ zamknięciu i wszystkie pozostałe wolne środki oraz aktywa pochodzące z ich sprzedaży zostały przeniesione na rachunek Funduszu Dopłat. Następnie ustawą z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe (Dz. U. poz. 1114, z późn. zm.) zwiększono kwotę maksymalnego limitu wydatków budżetu państwa na 2023 r. do kwoty 1,5 mld zł. Działania te dały efekty w latach 2021–2024, co przedstawia poniższy wykres.



W ustawie budżetowej na 2024 r. środki na realizację programu BSK zostały zaplanowane w wysokości maksymalnego w momencie uchwalania budżetu limitu, tj. 1 mld zł. Wg informacji uzyskanych z Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK), który jest operatorem programu BSK, łączne zapotrzebowanie wynikające z wniosków złożonych w 2023 r. (które nie zostały zakwalifikowane w 2023 r. ze względu na niewystarczające środki) i 2024 r., w tym również wnioski w trakcie oceny

formalnej, przekroczyło kwotę planowanego zasilenia na rok 2024 o ponad 2,6 mld zł .

Przesądzone wydaje się, że w przypadku braku zwiększenia puli dostępnych środków na program BSK problem ich braku będzie się nawarstwiał. Uwzględniając dynamikę wzrostów z lat 2020–2024 prognozuje się, że w 2025 r. mogą zostać złożone wnioski w wysokości nawet 4 mld zł. Co oznacza, że limity wydatków określone w przepisach regulujących program BSK są niewystarczające w stosunku do zgłaszanego przez samorządy zapotrzebowania.

Brak zwiększenia limitów na realizację programu BSK w 2025 r. będzie stanowiło również zagrożenie dla realizacji inwestycji Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększenia Odporności B3.5.1 „Inwestycje w energooszczędne budownictwo mieszkaniowe dla gospodarstw domowych o niskich i średnich dochodach”. Inwestycja jest częściowo finansowana ze środków KPO oraz środków budżetu państwa, będących w dyspozycji Ministra Rozwoju i Technologii (środki Funduszu Dopłat). W ramach inwestycji B3.5.1, wg stanu na dzień 10 stycznia 2025 r., zakwalifikowane dotychczas zostały 103 przedsięwzięcia w energooszczędne budownictwo mieszkaniowe, na kwotę wsparcia ze środków KPO około 570 mln zł. Pozwolą one na powstanie ponad 5,7 tys. lokali mieszkalnych, komunalnych i społecznych czynszowych. Uśredniona wysokość wsparcia wynosi dla tych przedsięwzięć około 21%. Inwestycje te wymagają dodatkowo pokrycia montażu w części krajowej, z Funduszu Dopłat. Brak odpowiednich środków w tym zakresie stanowi zagrożenie dla realizacji inwestycji KPO. **Mając na uwadze niezaspokojone zapotrzebowanie zgłaszane do Funduszu Dopłat (3,6 mld zł we wnioskach oczekujących na kwalifikację), konieczne jest podjęcie działań zmniejszających presję na środki krajowe w zakresie inwestycji B3.5.1.**

c) Niewykorzystany potencjał pustostanów komunalnych

Według Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań 2021 r. w Polsce jest 1,8 mln mieszkań niezamieszkałych, z czego własność gminy stanowi 113 336 lokali. Większość gminnych pustostanów znajduje się na terenie miast (102 950 lokali). Zgodnie z Narodowym Spisem Powszechnym:

- 14,1 % pustostanów gminnych nie ma ustępu,
- 35,8% nie ma gazu z sieci,
- 44,5% nie ma centralnego ogrzewania.

Pustostany gminne wymagają zatem znacznych nakładów finansowych w celu przywrócenia ich do użytkowania.

Gminy coraz chętniej zwracają się do tej rezerwy lokalowej. Już obecnie jest to jeden z coraz istotniejszych elementów programu BSK. W 2023 r. zakwalifikowanych zostało 200 wniosków gmin o wsparcie remontu gminnych pustostanów, na kwotę wsparcia 150 mln zł. W ramach tych wniosków

przywróconych do użytkowania w ramach mieszkaniowego zasobu gminy będzie 1.294 lokale mieszkalne. W 2024 r. (wg stanu na dzień 31 sierpnia 2024 r.) zakwalifikowano 153 tego typu wnioski, na kwotę 112,8 mln zł. Dotyczą one 1023 lokal mieszkalnych. Kolejne 317 inwestycji w pustostany oczekuje na kwalifikacje bądź jest w trakcie oceny (na kwotę ponad 300 mln zł; 2.725 lokali mieszkalnych).

Zgodnie z powyższymi danymi Narodowego Spisu Powszechnego, gminy posiadają jednak znacznie większy zasób, który mógłby stanowić istotne wsparcie dla zaspokajania lokalnych potrzeb mieszkaniowych. **Odpowiedzią powinno być zwiększenie dostępności finansowego wsparcia na ten cel w ramach programu BSK.** Jest to rozwiązanie już sprawdzone i ekonomicznie uzasadnione, ze względu na ograniczoną dostępność gruntów pod budownictwo mieszkaniowe. Zwiększenie dostępności wsparcia na tego typu inwestycje będzie miało pozytywny wpływ na zahamowanie trendu wyzbywania się przez gminy „trudnego”, wymagającego inwestycji zasobu.

d) Ryzyko utraty społecznego charakteru przez zasoby mieszkaniowe realizowane z udziałem środków publicznych w ramach programów rządowych kierowanych do osób o ograniczonych dochodach

Komunalne potrzeby mieszkaniowe:

W 2022 r. liczba gospodarstw domowych, które oczekiwały na najem mieszkania od gminy wyniosła ponad 126,4 tys. Spośród wszystkich gospodarstw domowych, oczekujących na najem mieszkania od gminy, w 2022 r. blisko 70,2 tys. (55,5%) oczekiwało na lokal socjalny. Najwięcej oczekujących znajdowało się w miastach – 91,3% wszystkich. Spośród prawie 70,2 tys. wniosków o najem mieszkania socjalnego od gminy blisko 57,0% stanowiły wnioski w ramach realizacji wyroków eksmisyjnych.

Gospodarstwa domowe oczekujące na najem lokali mieszkalnych oraz tymczasowych pomieszczeń z mieszkaniowego zasobu gminy – wg stanu na 31 grudnia 2022 r.

	Ogółem	Najem socjalny lokali		Najem tymczasowych pomieszczeń
		razem	w tym ramach realizacji wyroków eksmisyjnych	
Polska	126 425	70 192	40 026	16 537
miasta	108 565	64 070	39 283	16 406
wieś	17 860	6 122	743	131
Polska = 100%				
miasta	85,9	91,3	98,1	99,2
wieś	14,1	8,7	1,9	0,8

Źródło danych: Główny Urząd Statystyczny.

Powyższe dane wskazują, że luka mieszkaniowa w gminach jest nadal znaczna. Tymczasem pomimo rozwoju opisanych w pkt 1 programów wsparcia samorządów w realizacji lokalnej polityki mieszkaniowej kierowanej do osób niezamożnych, liczba lokali mieszkalnych posiadanych przez te samorzady sukcesywnie się zmniejsza:

Rok	1995	2000	2005	2009	2015	2020	2022
Liczba mieszkań w zasobach komunalnych	1 732 882	1 371 409	1 248 779	1 062 780	886 667	806 666	778 752
Zmniejszenie liczby mieszkań w stosunku do 1995 r. (w %)		21%	28%	39%	49%	53%	55%

Źródło danych: GUS.

W latach 1995-2022 zasób mieszkań komunalnych zmniejszył się o ponad połowę. Największy spadek liczby mieszkań komunalnych odnotowano pomiędzy 1995 a 2000 r. (zmniejszenie zasobu o ponad 20%) i pomiędzy 2005 a 2009 r. (17%). Spadek w ostatnich latach, pomimo mniejszej dynamiki, nadal postępuje, niezależnie od wspomnianych wyżej form wsparcia samorządów. Jest to w dużej mierze efektem podejmowanych przez gminy decyzji o wyodrębnianiu na własność lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego na rzecz dotychczasowych najemców. Działania takie uszczuplają zasób mieszkaniowy gminy nie zapewniając jednocześnie środków na jego odtworzenie. Stosowany często w ich przypadku instrument bonifikat, sprawia bowiem, że uzyskana cena nie pozwala na utworzenie nowego lokalu mieszkalnego. Problem wydaje się tym większy, że możliwością wyodrębnienia na własność objęte mogą być także lokale utworzone lub wyremontowane z wykorzystaniem środków publicznych. Co prawda w przepisach przewidziano minimalny okres, w jakim takie wyodrębnienie może zostać dokonane, jednak jest on stosunkowo krótki wynosząc w przypadku wsparcia w ramach programu BSK jedynie 15 lat. Wychodząc z założenia, że zasób mieszkań realizowanych z udziałem środków publicznych powinien w możliwie najszerszym zakresie służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych osób wymagających interwencji państwa, konieczne jest zagwarantowanie jego dostępności dla określonej grupy społecznej w długim okresie, przy zachowaniu określonych warunków najmu.

b) Społeczne budownictwo czynszowe realizowane przez TBS/SIM

Znaczenie społecznego budownictwa czynszowego, w tym przede wszystkim TBS i SIM, jest niezaprzeczalne dla rozwoju mieszkalnictwa na wynajmu w Polsce. Obecnie pełnią one ważną rolę w zaspokajaniu mieszkaniowych potrzeb lokalnych społeczności. Zasadnicze ramy prawne dla funkcjonowania TBS-ów i SIM-ów wyznaczyła ustawa z dnia 26 października 1995 r. o społecznych

formach rozwoju mieszkalnictwa, która obowiązuje od 28 grudnia 1995 r. Pierwotnym i podstawowym celem tych podmiotów była budowa lokali mieszkalnych na wynajem (bez możliwości dojścia do własności) dla osób o umiarkowanych dochodach, których nie stać na zakup własnego mieszkania na rynku komercyjnym, a ich dochody uniemożliwiają im nabycie prawa do mieszkania komunalnego.

W następstwie nowelizacji ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa dokonanej ustawą z dnia 19 sierpnia 2011 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. poz. 1180) dodany został m.in. istotny rozdział 4b, który usankcjonował procedurę wyodrębnienia na własność lokali wybudowanych na wynajem przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez BGK, tym samym burząc pierwotną ideę rządowego programu mieszkaniowego współfinansowanego środkami byłego Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (KFM). W następstwie kolejnej nowelizacji ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, dokonanej na gruncie przepisów ustawy z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa (Dz. U. z 2021 r. poz. 11, z późn. zm.), umożliwiono sprzedaż mieszkań nie tylko tych wybudowanych ze środków KFM, ale także powstałych z udziałem finansowania zwrotnego programu SBC (model finansowania wprowadzony przepisami ustawy z dnia 10 września 2015 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw – Dz. U. poz. 1582). Ponadto wprowadzono możliwość zawarcia przez najemcę z TBS umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności uwzględniającej rozliczenie partycypacji.

Według stanu na 22 marca 2024, dotychczas wyodrębniono 6.184 mieszkania zrealizowane przez spółdzielnie mieszkaniowe ze środków KFM, i 20 mieszkań TBS (skala ograniczona ze względu na konieczność uzyskania zgody zgromadzenia wspólników, walnego zgromadzenia akcjonariuszy albo walnego zgromadzenia TBS) – na około 98 tys. wybudowanych lokali. W ramach aktualnego programu SBC nie odnotowano jeszcze wyodrębnienia lokali mieszkalnych na własność. Przy czym podkreślenia wymaga, że możliwość zawarcia przez najemcę z TBS umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności, uwzględniającej rozliczenie partycypacji, dotyczy wyłącznie nowych przedsięwzięć, realizowanych na podstawie wniosków o kredyt złożonych od stycznia 2022 r., i zgodnie z aktualnymi przepisami z wnioskiem o taką zamianę można wystąpić dopiero po spłacie przez TBS kredytu (finansowanie zwrotne udzielane jest przez BGK na okres nie dłuższy niż 30 lat).

Rozwiązania te, w obliczu rosnącego deficytu mieszkań na wynajem spowodowanego wzrostem stóp procentowych i napływu uchodźców z Ukrainy, są nieadekwatne do realiów na rynku mieszkaniowym, gdzie popyt na takie mieszkania jest rekordowo wysoki, a ceny najmu

niejednokrotnie przekraczają możliwości finansowe potencjalnych najemców.

Należy mieć również na uwadze pierwotny cel jaki przyświecał ustawodawcy rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego współfinansowanego środkami z KFM i programu SBC – zakaz sprzedaży mieszkań powstałych z udziałem środków pochodzących z budżetu państwa, a więc takich, które powinny służyć obywatelom w najbardziej efektywny sposób. Ta właśnie efektywność leżała u podstaw głównego założenia programu SBC w oryginalnej wersji, jakim był tzw. „łańcuch przeprowadzek”, pozwalający na rotację najemców i możliwość zamieszkania w miejscu adekwatnym do aktualnych potrzeb, w tym z uwzględnieniem aktualnego miejsca pracy (umożliwiając migrację za pracą na terenie Polski). Idea ta została rozmyta przez ww. nowelizacje, które umożliwiły wykup mieszkań przeznaczonych na wynajem.

Ponadto trzeba zauważyć, że najemcę, którego stać na zapłatę ceny rynkowej za mieszkanie znajdujące się w zasobie mieszkań na wynajem należącym do spółki działającej w formule TBS/SIM, równie dobrze stać na kupno mieszkania na wolnym rynku. Tym samym bezzasadne wydaje się uszczuplanie i tak ograniczonego zasobu mieszkań na wynajem.

e) Nieobiektywna procedura rekomendacji priorytetowego rozpatrywania wniosków w ramach programu BSK

Ustawą z dnia 26 maja 2023 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1463) wprowadzono do regulacji programu BSK nowe przepisy – art. 8 ust. 3a i 3b ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 304). Weszły one w życie 1 sierpnia 2023 r. Na wniosek beneficjenta wsparcia, minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może udzielić BGK rekomendacji priorytetowego rozpatrzenia wniosku o finansowe wsparcie złożonego przez tego beneficjenta. Objęty rekomendacją wniosek o finansowe wsparcie BGK rozpatruje poza kolejnością. Rekomendacji minister może udzielić, jeżeli realizacja przedsięwzięcia objętego wnioskiem o finansowe wsparcie jest uzasadniona:

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

Tak skonstruowane przepisy nie są bezstronne i nie pozwalają na podjęcie obiektywnej decyzji, bowiem każdą inwestycję w społeczne i komunalne budownictwo mieszkaniowe (czyli de facto

każdy wniosek złożony w ramach programu, spełniający kryteria ustawowe) należy uznać za równie ważną, potrzebną i stanowiącą priorytet dla polityki mieszkaniowej. Każda zgłaszana inwestycja sprzyja realizacji zasady zrównoważonego rozwoju i każda jest w jakiś sposób powiązana z realizacją innych gminnych przedsięwzięć.

Tym samym jest **konieczna eliminacja wadliwych przepisów i ich modyfikacja, tak aby przy zachowaniu bezstronności, procedura udzielania wsparcia wspierała obiektywnie istotne przedsięwzięcia.**

f) Braki w zasobie mieszkaniowym przeznaczonym dla studentek i studentów

W Polsce od lat utrzymuje się stan niedostatecznej liczby miejsc w domach studenckich, a popyt na mieszkania ze strony studentów jest zaspokajany na rynku najmu komercyjnego. Tymczasem rozwiązanie to jest wyraźnie droższe dla studentek/studentów i powoduje dodatkowe obciążenie finansowe związane z utrzymaniem się w ośrodku akademickim. Problem ten dotyka przede wszystkim osób studiujących, które pochodzą z mniejszych ośrodków i przyjechały na studia do dużego miasta.

Uczelnie publiczne podejmują działania na rzecz zwiększenia bazy miejsc w domach studenckich (wg danych GUS w 2022 r. liczyła ona ponad 115 tys. miejsc), m.in. występując o dofinansowanie w tym zakresie z budżetu państwa. Działania te nie powodują jednak wyraźnej poprawy sytuacji, co wynika w dużej mierze z niedostatecznej ilości środków, które mogą być przeznaczone na takie dofinansowanie.

2. Miejsca parkingowe

Ustawą z dnia 26 stycznia 2023 r. o zmianie ustaw w celu likwidowania zbędnych barier administracyjnych i prawnych (Dz. U. poz. 803) wprowadzono na poziomie krajowym minimalny współczynnik liczby miejsc postojowych przewidzianych do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej lokalizowanej w trybie określonym w ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195) zwanej dalej „specustawą mieszkaniową”. O zmianę tych przepisów wnioskują zarówno inwestorzy, jak i samorządy. Ich aktualne brzmienie ogranicza bowiem możliwość modyfikacji tego wskaźnika przez gminę i uniemożliwia dostosowanie go do lokalnych uwarunkowań w danej miejscowości, uwzględniających np. lokalizację terenu inwestycji, stopień rozwoju transportu publicznego, czy sieci dróg rowerowych, tak jak jest to ustalane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Stanowi to również istotną barierę dla rozwoju

budownictwa komunalnego i społecznego.

3. Brak na gruncie ustawowym podstaw prawnych do wdrożenia rozwiązań umożliwiających wydawanie świadectwa uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości według nowego wzoru

Prace nad modyfikacją wzoru świadectwa uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości wynikają z potrzeby zrealizowania przepisów ustawy z dnia 22 listopada 2018 r. o dokumentach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 564, z późn. zm), w której stworzono system bezpieczeństwa dokumentów publicznych. System ten opiera się na skatalogowaniu szeregu funkcjonujących obecnie w obiegu prawnym dokumentów w poszczególnych kategoriach dokumentów publicznych w zależności od ich znaczenia dla bezpieczeństwa państwa oraz przypisaniu tym dokumentom wymaganych minimalnych zabezpieczeń przed fałszerstwem. W przepisach przywołanej ustawy na emitentów dokumentów publicznych nałożono obowiązek dostosowania, w określonym czasie, funkcjonujących obecnie dokumentów do wymogów związanych z zabezpieczeniami, jeżeli dokumenty te wymogów tych nie spełniają. Zgodnie z § 3 pkt 18 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 11 lipca 2019 r. w sprawie wykazu dokumentów publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 2329) świadectwo nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości zostało zaliczone do kategorii trzeciej dokumentów publicznych. Jednocześnie obecny wzór świadectwa, określony w załączniku nr 2 do rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 11 marca 2014 r. w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości (Dz. U. z 2021 r. poz. 2006, z późn. zm.), nie spełnia żadnego z wymogów dotyczących minimalnych zabezpieczeń przed fałszerstwem przewidzianych dla trzeciej kategorii dokumentów publicznych, stąd jest niezbędne dostosowanie obecnego wzoru do nowych wymogów. Docelowo nowy wzór świadectwa określony zostanie w ww. rozporządzeniu w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, niemniej jednak na gruncie ustawowym brak jest obecnie podstaw prawnych umożliwiających wdrożenie planowanych rozwiązań w tym zakresie.

4. Ustawowe limity wydatków budżetu państwa na dopłaty do rat bezpiecznych kredytów 2% ustalone na zbyt niskim poziomie w stosunku do kwoty dopłat wynikających z zawartych umów kredytowych

Ustawa z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe określiła maksymalne limity wydatków budżetu państwa na dopłaty do rat wprowadzonych ww. ustawą bezpiecznych kredytów 2%. Określając maksymalne wydatki budżetowe przyjęto założenie udzielenia w okresie do końca 2024 r. (pierwsze 1,5 roku funkcjonowania programu) ok. 50 tys. kredytów z dopłatami do rat, przy przeciętnej kwocie kredytu odpowiadającej średnim kwotom nowo

udzielanych kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej w połowie 2023 r.

Jak wskazano powyżej, popyt na preferencyjny kredyt 2% znacząco przekroczył założenia dotyczące liczby wniosków o kredyty złożonych w pierwszym półrocznym okresie realizacji programu, potwierdzając skuteczność wprowadzonego modelu wsparcia dla zdolności kredytowej gospodarstw domowych oraz odzwierciedlając dynamikę zmian rynkowych w okresie pogorszenia warunków makroekonomicznych (skumulowany popyt po okresie głębokiego załamania i utraty przez dużą część gospodarstw domowych zdolności kredytowej w okresie wysokiej inflacji i dużych podwyżek stóp procentowych). Zgodnie z wydanym w dniu 1 stycznia 2024 r. przez BGK komunikatem, proces przyjmowania nowych wniosków o bezpieczny kredyt 2% został wstrzymany z uwagi na przekroczenie wskaźników ustawowych powiązanych z maksymalnymi limitami wydatków budżetowych jakie określają obecnie przepisy. Przekroczenie limitów ustawowych było możliwe, ponieważ zgodnie z rozwiązaniem przyjętym w ustawie przepisy określające warunki wstrzymania procesu przyjmowania wniosków o bezpieczny kredyt 2% wchodziły w życie z półrocznym *vacatio legis* (od 1 stycznia 2024 r.). W związku z tym akcja kredytowa mogła przekroczyć 50 tys. kredytów bez konieczności zamknięcia okresu przyjmowania wniosków kredytowych już w 2023 r. Analiza działania bezpiecznego kredytu 2% wykazała, że część zasad jego działania prowadziły do niewłaściwego sposobu adresowania pomocy państwa, jak również do zbyt dużego wpływu na pozostałe aspekty funkcjonowania rynku mieszkaniowego, w tym na wzrost popytu na rynku, którego konsekwencją był niejednolity wzrost (odbiegający od średniej w poprzednich latach) cen mieszkań na przełomie roku 2023 i 2024. W związku z tym w projekcie określono przepis wskazujący na decyzję o wygaszeniu instrumentu poprzez wskazanie daty granicznej dla bezpiecznych kredytów 2%, które będą mogły zostać udzielone jedynie na wniosek złożony do czasu wejścia w życie niniejszego projektu ustawy. Decyzja o wygaszeniu bezpiecznego kredytu 2% nastąpiła już faktycznie z dniem 2 stycznia 2024 r. wraz z osiągnięciem limitów przewidzianych na niego wydatków budżetu państwa.

Dla zapewnienia pełnego pokrycia dopłat do rat bezpiecznych kredytów 2% udzielonych w oparciu o wnioski kredytowe złożone w 2023 r. w kolejnych latach stosowania tych dopłat jest konieczne zwiększenie ustawowych limitów maksymalnych wydatków Rządowego Funduszu Mieszkaniowego na ten cel. W przypadku limitu wydatków budżetowych w 2024 r. ustawa z dnia 28 czerwca 2024 r. o zmianie ustawy o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, ustawy o dokumentach publicznych oraz ustawy o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe (Dz. U. poz. 1081) wprowadziła stosowną zmianę, podnosząc limit wydatków z 941 mln zł do kwoty 1.190 mln zł. W przypadku kolejnych lat budżetowych są wymagane analogiczne korekty kwot, uwzględniające wyższe łączne kwoty dopłat.

[2] Czy były rozważane rozwiązania alternatywne?

- Tak
- **Nie**

Rozwiązania zaproponowane w projekcie precyzyjnie adresują problemy opisane w części „Związły opis zidentyfikowanego problemu i proponowanych rozwiązań”.

II. Wymogi określone w art. 34 ust. 2 pkt 3–5 regulaminu Sejmu

[3] Jakie są przewidywane skutki prawne projektowanych rozwiązań?

Ad pkt 1 lit. a) - c)

Dla realizacji gminnych inwestycji mieszkaniowych **proponuje się podwyższenie w 2025 r. maksymalnego limitu wydatków budżetu państwa, do wysokości których może zostać zasilony Fundusz Dopłat z przeznaczeniem na program BSK. Proponuje się również określenie maksymalnych limitów wydatków budżetowych na ten cel do 2030 r. – co pozwoli gminom na odpowiedzialne planowanie inwestycji mieszkaniowych w kolejnych latach.** Większa dostępność środków na realizację programu BSK da samorządom poczucie dostępności stabilnego finansowania, a zatem ułatwi planowanie inwestycji mieszkaniowych, które są kosztochłonne i czasochłonne, tym samym wymagają długofalowego planowania i realizacji. Stabilne i dostępne finansowanie będzie silnym sygnałem dla samorządów do podejmowania się czynności przygotowujących przedsięwzięcia mieszkaniowe, dając niejako gwarancję (podwyższenie limitów zakłada dostosowanie do istotnie wzrastającego zapotrzebowania zgłaszanego przez gminy) uzyskania wsparcia w momencie gotowości operacyjnej do realizacji przedsięwzięcia. Brak interwencji utrudni realizację inwestycji mieszkaniowych przez gminy i SIM/TBS, a także będzie stanowić barierę w możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez osoby zainteresowane taką formułą najmu mieszkania.

Zwiększone limity wydatków budżetowych na realizację programu BSK pozwolą również na znaczne zwiększenie skali inwestycji w remonty gminnych pustostanów. Mając na uwadze zdefiniowaną w ramach Narodowego Spisu Powszechnego 2021 r. liczbę pustostanów w zasobach gminnych (113 336 lokali), zakładając dalszy wzrost zainteresowania beneficjentów programu BSK tego typu przedsięwzięciami (do minimum 20% sumy udzielonego wsparcia w ramach programu w 2024 r.), zakłada się, że przeznaczenie do 2030 r. na remonty gminnych pustostanów kwoty 10 mld zł, pozwoli na przywrócenie do użytkowania nawet 80 tys. lokali. Zatem można zakładać, że do 2030 r. wyremontowane zostanie nawet 70% pustostanów gminnych według NSP 2021 r. Do szacunków w tym zakresie wykorzystano średnią wysokość wsparcia z Funduszu Dopłat, przypadającą na 1 lokal mieszkalny powstający w wyniku remontu pustostanu komunalnego, w ramach przedsięwzięć zakwalifikowanych do finansowania w 2024 r. (110- tys. zł). W 2024 r. zakwalifikowano 152 tego typu przedsięwzięcia, na łączną kwotę wsparcia z FD w wysokości 112,7 mln zł, w ramach których powstanie 1.023 lokali utworzonych z gminnych pustostanów.

Większa dostępność środków na realizację programu BSK da samorządom poczucie dostępności stabilnego finansowania, a zatem ułatwi planowanie inwestycji mieszkaniowych, które są kosztochłonne i czasochłonne. Brak interwencji utrudni realizację inwestycji mieszkaniowych przez

gminy i TBS/SIM, a także będzie stanowił barierę w możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez osoby zainteresowane taką formułą najmu mieszkania.

Zwiększeniu limitów na realizację programu BSK powinno towarzyszyć również zwiększenie limitów wydatków budżetowych na program SBC. Na chwilę obecną akceptowalnym dla BGK rozwiązaniem jest przedłużenie aktualnego programu SBC do końca 2026 r. z jednoczesnym zwiększeniem budżetu programu SBC z 4,5 mld zł na 6,9 mld zł (środki BGK). Jest to kwota odpowiadająca zgłaszanemu przez inwestorów z programu SBC zapotrzebowaniu na środki zwrotne i która pozwoli na równomierny rozwój mieszkalnictwa na wynajem. Proponowanemu zwiększeniu budżetu programu SBC ze strony BGK musi towarzyszyć wzrost wydatków budżetowych na dopłatę do preferencyjnego oprocentowania, o której mowa w art. 15 ust. 2 pkt 2 ustawy dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz w art. 45 ust. 1 pkt 4-6 w ustawie z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe. Wiąże się to z koniecznością zmiany maksymalnych limitów wydatków budżetu państwa określonych w przepisach regulujących program SBC. Formuła wsparcia zwrotnego w kolejnych latach wymagać będzie dodatkowych analiz i rozmów z BGK, i zostanie objęta kolejną inicjatywą legislacyjną. Proponowane działanie, polegające na czasowym zwiększeniu dostępności środków kredytowych dla inwestorów SBC (do momentu określenia kolejnego instrumentu wsparcia), odpowiada w dużym stopniu zgłaszanemu przez inwestorów zapotrzebowaniu. Proponowane działanie będzie zatem sygnałem dla inwestorów do podejmowania się przygotowania kolejnych inwestycji.

Ad pkt 1 lit. d)

Proponuje się modyfikację dotychczasowych zasad finansowania budownictwa społecznego czynszowego z udziałem środków z programu BSK i programu SBC w celu zagwarantowania długofalowego efektu inwestycji wspieranych ze środków budżetu państwa, z uwzględnieniem społecznego charakteru tworzonego zasobu mieszkaniowego. **W tym zakresie proponuje się przywrócenie przepisów o całkowitym zakazie wyodrębniania na własność lokali wybudowanych w ramach programu SBC oraz wydłużenie okresu (obecnie 15 lat), po jakim mogą zostać wyodrębnione na własność lokale mieszkalne utworzone z wykorzystaniem finansowego wsparcia udzielonego w ramach programu BSK do 25 lat.** Proponuje się także aby po upływie tego okresu ewentualna sprzedaż mogła nastąpić wyłącznie po cenie rynkowej (bez bonifikaty) a uzyskanie środki przeznaczone były na tworzenie nowego lub modernizację istniejącego mieszkaniowego zasobu gminy.

Mając jednak na uwadze ochronę konstytucyjnej zasady praw nabytych, to do lokali mieszkalnych wybudowanych z wykorzystaniem wsparcia w ramach programu SBC udzielonego przed wejściem w życie projektowanych rozwiązań, będą stosowane przepisy dotychczasowe. Stosowanie przepisów

dotychczasowych w odniesieniu do lokali utworzonych lub wyremontowanych w ramach programu BSK dotyczyć będzie jedynie okresu, po którego upływie możliwe będzie ich wyodrębnienie.

Działaniem kompatybilnym z powyższymi rozwiązaniami, mającym na celu zabezpieczenie lokatorom stabilnego najmu w godnych i stabilnych warunkach, będzie zagwarantowanie udziału lokalnego samorządu w radzie nadzorczej spółki TBS. Aktualnie obowiązujące przepisy dają jedynie taką możliwość, z której gminy nie zawsze korzystają. Udział przedstawicieli gminy w radzie nadzorczej TBS byłby gwarantem zachowania społecznego charakteru zasobów, również w przypadku zasobów TBS prywatnych (bez udziału gminy).

Ad pkt 1 lit. e)

Zmodyfikowana zostanie procedura rekomendowania przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa priorytetowego rozpatrzenia wniosku o finansowe wsparcie złożonego przez beneficjenta finansowego wsparcia w ramach programu BSK – w celu przywrócenia kwalifikacji do finansowego wsparcia opartej na obiektywnych przesłankach. **Proponuje się, aby priorytetem objęte zostały inwestycje współfinansowane ze środków KPO (ze względu na ich kosztochłonność związaną z podwyższoną energooszczędnością), współfinansowane kredytem w ramach programu SBC, oraz w przypadku których wybrano już wykonawcę – jednak bez udziału już ministra do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, czyli wyłącznie na podstawie obiektywnych i jednoznacznych przesłanek.**

Ad pkt 1 lit. f)

Działaniem, które prowadzić będzie do wyraźnej poprawy sytuacji w zakresie dostępności powierzchni zaspokajających potrzeby mieszkaniowe studentów, będzie umożliwienie finansowania służącym temu celowi inwestycji ze środków Funduszu Doplát, w ramach programu BSK. Do nowego typu finansowanych przedsięwzięć stosowane będą zasady obowiązujące dla inwestycji w zasób lokali komunalnych czy społecznych czynszowych, z założeniem wydzielenia na ten typ inwestycji osobnej puli środków, dostępnej w pierwszej połowie roku (podobnie jak ma to miejsce w przypadku finansowania tworzenia mieszkaniowego zasobu gminy, inwestycji SIM/TBS, czy też przedsięwzięć infrastrukturalnych).

Dostępne dane dotyczące planowanych przez uczelnie publiczne inwestycji oraz remontów domów studenckich wskazują, że uczelnie nadzorowane przez ministra właściwego ds. szkolnictwa wyższego i nauki będą realizować w najbliższych latach ponad 280 projektów o łącznej wartości

ponad 4,3 mld zł. W ramach tej liczby, 20 projektów o łącznej wartości ponad 1,43 mld zł dotyczy budowy nowych domów studenckich. Natomiast w zakresie uczelni publicznych nadzorowanych przez innych ministrów jest planowana realizacja 60 projektów na łączną kwotę ponad 1,3 mld zł.

Powyższe informacje o inwestycjach planowanych znajdują odzwierciedlenie w corocznie składanych przez uczelnie wnioskach o dofinansowanie inwestycji ze środków dotacji celowej MNiSW.

Wynika z nich, że w zależności od roku łączna wartość wniosków uczelni dotyczących domów studenckich wynosi od niespełna 0,4 mld zł do ok. 1,5 mld zł. Należy przy tym zaznaczyć, że wnioski te dotyczą jedynie inwestycji, a nie obejmują remontów.

Ad pkt 2

W specustawie mieszkaniowej proponuje się rezygnację z określania na poziomie krajowym minimalnego współczynnika liczby miejsc postojowych przewidzianych do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej i powrót do zasad obowiązujących przed 2023 r. W uchwałach o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przyjmowanych na podstawie specustawy mieszkaniowej nadal będzie ustalana minimalna liczba miejsc postojowych, pozostanie także przepis upoważniający radę gminy do określenia w lokalnych standardach urbanistycznych liczby miejsc postojowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej.

Ad pkt 3

W ustawie o gospodarce nieruchomościami przewiduje się wprowadzenie przepisu określającego nową formę świadectwa nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości – spersonalizowana dwustronna karta identyfikacyjna. Jednocześnie, mając na uwadze postępujący rozwój cyfryzacji wszelkiego rodzaju usług, w ramach modyfikacji wzoru świadectwa proponuje się również udostępnienie tego dokumentu w aplikacji mobilnej mObywatel. Zakłada się również, że fotografia rzeczoznawcy majątkowego (w przypadku osób posiadających obywatelstwo polskie) pobierana będzie z Rejestru Dowodów Osobistych (RDO), a nie jak dotychczas załączana przez kandydatów na rzeczoznawców majątkowych do wniosku o nadanie uprawnień. W tym celu niezbędne jest stworzenie ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa podstaw prawnych do tego rodzaju działań. Ponieważ dostęp do RDO jest obecnie ograniczony do ściśle wskazanych podmiotów, przewiduje się zmianę art. 66 ust. 3 ustawy o dowodach osobistych przez dopisanie ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz

mieszkalnictwa do kręgu podmiotów uprawnionych do korzystania z danych RDO udostępnianych w trybie pełnej teletransmisji.

Ad pkt 4

Projekt ustawy proponuje zwiększenie w latach 2025–2032 rocznych kwot maksymalnego limitu wydatków budżetu państwa przekazywanych do Rządowego Funduszu Mieszkaniowego z przeznaczeniem na dopłaty do rat bezpiecznych kredytów 2%. Podwyższone kwoty maksymalnych limitów wydatków budżetu państwa zostaną określone na poziomie dającym możliwość przyjęcia w ustawach budżetowych takich kwot zasilenia Rządowego Funduszu Mieszkaniowego, które zapewnią pokrycie w kolejnych latach zapotrzebowania na dopłaty do rat udzielonych bezpiecznych kredytów 2% (kredyty udzielone w oparciu o wnioski kredytowe złożone w bankach do końca 2023 r.).

[4] Jakie są przewidywane skutki społeczne projektowanych rozwiązań?

Grupa społeczna	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Osoby oczekujące w kolejce na najem lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu gminy	126,3 tys. gospodarstw domowych (wg stanu na 31.12.2022 roku)	GUS	<ul style="list-style-type: none"> Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób o niskich i przeciętnych dochodach oraz zagrożonych wykluczeniem społecznym.
Studentki i studenci	1.223,6 tys.	Zintegrowany System Informacji o Szkolnictwie Wyższym i Nauce Polon	<ul style="list-style-type: none"> Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych w związku z odbywanym procesem kształcenia.
Osoby wnioskujące o bezpieczny kredyt 2%, przed udzieleniem kredytu na koniec 2023 r.	44,9 tys.	BGK – liczba zweryfikowanych wniosków w ocenie banków kredytujących (stan na koniec 2023 r.)	<ul style="list-style-type: none"> Zwiększenie rocznych limitów wydatków budżetowych w stopniu zapewniającym pokrycie dopłat do rat dla udzielanych po 2023 r. bezpiecznych kredytów 2% (dla wniosków złożonych w 2023 r.).

[5] Jakie są przewidywane skutki gospodarcze projektowanych rozwiązań?

Grupa podmiotów	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Gminy	2.477	Ministerstwo Spraw Wewnętrznych i Administracji (MSWiA)	<ul style="list-style-type: none"> • Możliwość wykorzystania proponowanych rozwiązań do zwiększenia zasobu mieszkaniowego służącego realizacji zadań własnych gminy bez konieczności angażowania dodatkowych środków finansowych na realizację inwestycji mieszkaniowych. • Możliwość ustalenia minimalnego współczynnika liczby miejsc postojowych przewidzianych do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami.
Powiaty	314 powiatów i 66 miast na prawach powiatu	MSWiA	<ul style="list-style-type: none"> • Możliwość wykorzystania proponowanych rozwiązań do zwiększenia zasobu mieszkaniowego służącego realizacji zadań własnych bez konieczności angażowania dodatkowych środków finansowych na realizację inwestycji mieszkaniowych.
Związki międzygminne	197	MSWiA	<ul style="list-style-type: none"> • Możliwość wykorzystania proponowanych rozwiązań do zwiększenia zasobu mieszkaniowego służącego realizacji zadań własnych gminy bez konieczności angażowania dodatkowych środków finansowych na realizację inwestycji mieszkaniowych.
Spółki gminne	brak danych, z uwagi na fakt, że nie są prowadzone	MSWiA	<ul style="list-style-type: none"> • Możliwość wykorzystania proponowanych rozwiązań do zwiększenia zasobu mieszkaniowego służącego realizacji zadań własnych gminy bez

	szczegółowe statystyki w tym zakresie		konieczności angażowania dodatkowych środków finansowych na realizację inwestycji mieszkaniowych.
TBS/SIM	242	MRiT	<ul style="list-style-type: none"> Możliwość wykorzystania proponowanych rozwiązań do zwiększenia zasobu mieszkaniowego służącego realizacji zadań własnych gminy bez konieczności angażowania dodatkowych środków finansowych na realizację inwestycji mieszkaniowych.
Spółdzielnie mieszkaniowe	ok. 2,2 tys. spółdzielni mieszkaniowych prowadzących zgodnie z systemem REGON działalność w zakresie budownictwa	GUS	<ul style="list-style-type: none"> Lepsze warunki dla zapewnienia montażu finansowego nowych inwestycji budownictwa spółdzielczego lokatorskiego w związku z dodatkowym finansowaniem w programie SBC.
Uczelnie publiczne	142	Zintegrowany System Informacji o Szkolnictwie Wyższym i Nauce Pol-on	<ul style="list-style-type: none"> Możliwość wykorzystania proponowanych rozwiązań do zwiększenia zasobu powierzchni zaspokajających potrzeby mieszkaniowe studentów.
Bank Gospodarstwa Krajowego	1	–	<ul style="list-style-type: none"> Zmiana trybu udzielania przez BGK finansowego wsparcia na realizację przedsięwzięć finansowanych w ramach programu BSK. Podmiot odpowiedzialny za operacyjną obsługę dotychczasowych i nowego programu preferencyjnych kredytów mieszkaniowych.
Banki udzielające kredytów mieszkaniowych w	13	BGK (liczba banków /w tym banków	<ul style="list-style-type: none"> Utrzymanie dopłat do rat udzielonych bezpiecznych kredytów 2% w ramach

ramach programów rządowych		spółdzielczych/ w programie bezpiecznych kredytów 2% na dzień sporządzenia OSR)	zabezpieczenia środków na zaciągnięte już zobowiązania.
Podmioty budujące mieszkania z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem	Deweloperzy (ok. 105 tys. podmiotów gospodarczych; ok. 2.000 firm deweloperskich)	GUS, Kwartalna informacja o podmiotach gospodarki narodowej w rejestrze REGON deklarujących prowadzenie działalności, MRiT, szacunki własne Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów	<ul style="list-style-type: none"> Możliwość realizacji nowych inwestycji mieszkaniowych na podstawie specustawy mieszkaniowej bez konieczności stosowania określonego <u>na poziomie krajowym</u> minimalnego współczynnika liczby miejsc postojowych (minimalny współczynnik parkingowy ponownie zostanie określony <u>na poziomie JST</u>).
Podmioty prowadzące działalność gospodarczą w obszarze budownictwa mieszkaniowego (np. producenci materiałów budowlanych, mebli, wykonawcy)	skala nie do oszacowania z uwagi na różnorodność tych podmiotów		<ul style="list-style-type: none"> Możliwe zwiększenie liczby rozpoczynanych inwestycji w segmencie komunalnym i TBS-owskim przyczyni się do wzrostu zapotrzebowania na produkowane wyroby i oferowane usługi wpływając na poprawę działalności gospodarczej tych podmiotów
Rzeczoznawcy majątkowi	8.380	Centralny Rejestr Rzeczoznawców Majątkowych (stan na dzień 11.12.2024 r.)	<ul style="list-style-type: none"> Zwiększenie pewności obrotu przez wdrożenie zabezpieczeń przed fałszerstwem wobec dokumentu, którym legitymuje się rzeczoznawca majątkowy. Możliwość posługiwania się świadectwem przy pomocy aplikacji mObywatel.

[6] Jakie są przewidywane skutki finansowe projektowanych rozwiązań, w szczególności wpływ na sektor finansów publicznych, w tym na budżet państwa i budżety jednostek samorządu terytorialnego?

rok 2025 = 0	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	4 000	6 000	7 000	8 000	9 000	10 000						44 000
budżet państwa												
JST	4 000	6 000	7 000	8 000	9 000	10 000						44 000
pozostałe jednostki (oddzielnie)												
Wydatki ogółem	595	340	6	72	281	348	366	331				2 339
budżet państwa	4595	6340	7006	8072	9281	10348	366	331				46 339
JST	-4 000	-6 000	-7 000	-8 000	-9 000	-10 000						-44 000
pozostałe jednostki (oddzielnie)												
Saldo ogółem	- 595	-340	-6	-72	-281	-348	-366	-331				- 2 339
budżet państwa	- 4595	- 6340	- 7006	- 8072	- 9281	- 10348	- 366	- 331				-46 339
JST	0	0	0	0	0	0						0
pozostałe jednostki (oddzielnie)												

[7] Wykaz źródeł finansowania, jeśli projekt ustawy pociąga za sobą obciążenie budżetu państwa lub budżetów jednostek samorządu terytorialnego.

Programy BSK / SBC

Zasilenie Funduszu Dopłat z przeznaczeniem na wypłaty finansowego wsparcia w programach BSK i SBC odbywa się z wydatków pozostających w dyspozycji ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. W związku z powyższym plan finansowy na 2025–2030 r. dla części 18 powinien zostać zwiększony. Podkreślenia jednak wymaga, że faktyczne zwiększenie wydatków budżetu państwa na zasilenie Funduszu Dopłat będzie uzależnione od corocznie ustalanego limitu wydatków na programy mieszkaniowe podczas

prac nad ustawą budżetową i po akceptacji Rady Ministrów oraz będzie uzależnione od możliwości finansowych budżetu państwa.

Wydatki budżetu państwa na zasilenie Funduszu Dopłat, na realizację programu BSK i SBC zostały jednocześnie zaliczone jako oszczędność JST (czyli środki których gmina nie wyda, będąc zobligowaną do realizacji zadania własnego, jakim jest zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności). W zakresie programu BSK finansowe wsparcie jest udzielane jako bezzwrotny grant dla samorządu, natomiast w zakresie programu SBC środki zasilające Fundusz Dopłat, stanowią dopłatę dla BGK do oprocentowania preferencyjnego (płaconego przez inwestora, którego właścicielem jest zazwyczaj samorząd – WIBOR 3M). Pomimo różnego charakteru wsparcia udzielanego w ramach obu programów, w ocenie projektodawcy, dopłata w ramach programu SBC również stanowi oszczędność JST. W przypadku, gdyby spółka gminna chciała finansować swoją działalność kredytami komercyjnymi, musiałaby pokryć oprocentowanie kredytu w całości. Zatem pomimo, iż środki trafiają jednocześnie do BGK jako „cena” za preferencyjne oprocentowanie oferowane inwestorom przez Bank, w powyższych skutkach budżetowych zostały również wykazane jako skutek dla JST.

Wdrożenie nowego wzoru świadectwa nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości

Rozwiązania związane z wdrożeniem nowego wzoru świadectwa nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości sfinansowane zostaną z budżetu państwa. Środki finansowe na ten cel zostały zabezpieczone w budżecie części 18.

Źródła finansowania w pozostałym zakresie

Rozszerzenie i uelastycznienie katalogu dokumentów możliwych do pozyskania przez właściwego ministra w nowelizowanym art. 7g ust. 1 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa nie będzie miało wpływu na wysokość środków zarezerwowanych w Funduszu Dopłat na tworzenie uzupełnianie i zarządzanie zasobem dokumentacji projektowych, a tym samym na wydatki budżetu państwa na zasilenie funduszu.

Informacje dodatkowe dot. finansowania projektu ustawy:

Programy BSK / SBC

Dodatkowe środki budżetu państwa w łącznej kwocie 44 mld zł do 2030 r. będą wykorzystywane na realizację następujących zadań:

1. Zwiększenie skali inwestycji finansowanych w ramach programu BSK, w tym remontów gminnych pustostanów, odpowiadającej zgłaszanemu przez samorządy zapotrzebowaniu na bezzwrotne granty.

2. Umożliwienie, w ramach programu BSK, finansowania powierzchni zaspokajających potrzeby mieszkaniowe studentów.
3. Zwiększenie skali programu SBC w roku 2025 i kontynuacja w 2026 r., w wyniku czego jest konieczne zagwarantowanie zwiększonych środków na dopłatę dla BGK do preferencyjnego oprocentowania kredytów udzielanych przez ten bank.

Do oszacowania wysokości dodatkowych środków koniecznych do zasilenia Funduszu Dopłat w 2025 r. i kolejnych latach na program BSK przyjęto przede wszystkim aktywność beneficjentów programu BSK z lat 2020–2024 (wg danych BGK).

Wnioski złożone w latach 2020–2023 w ramach programu BSK

Rok	Liczba wniosków	Liczba tworzonych lokali/miejsc	Wnioskowana kwota wsparcia	Aneksy zwiększające wsparcie
2020	71	3 025	162 mln zł	0
2021	423	10 145	1 693 mln zł	0
2022	502	9 657	1 939 mln zł	57 aneksów na 101 mln zł
2023	759	16 743	2 867 mln zł	115 aneksów na 96 mln zł

W 2023 r. BGK dysponował środkami w wysokości 1 972,09 mln zł. Z tej kwoty udzielono wsparcia wnioskowi oczekującym na kwalifikację z 2022 r. w wysokości 1 030 mln zł oraz wnioskowi z 2023 r. w wysokości 870 mln zł na utworzenie łącznie 10 303 lokali i miejsc noclegowych. Zakwalifikowane zostały 62 aneksy podwyższające wsparcie na kwotę 71 mln zł. W wyniku wyczerpania środków, część złożonych w 2023 r. wniosków nie uzyskała kwalifikacji i została przeniesiona do udzielenia wsparcia na rok 2024.

Wg stanu na 31 grudnia 2024 r. wnioski zakwalifikowane w 2024 r.:

- 314 wniosków na łączną kwotę dofinansowania 1 117,8 mln zł; W wyniku realizacji przedsięwzięć powstanie 6173 lokali/miejsc noclegowych oraz 3 przedsięwzięcia infrastrukturalne,
- 47 aneksów podwyższających wsparcie o 29,9 mln zł.

Wnioski spełniające wymagania formalne, oczekujące na kwalifikację (decyzja zostanie podjęta w 2025 r. w ramach limitu wydatków na rok 2024):

- 650 wniosków na łączną kwotę dofinansowania 3 040,7 mln zł. W wyniku realizacji przedsięwzięć powstanie 14 493 lokali/miejsc noclegowych,
- 123 aneksy podwyższające wsparcie o kwotę 64,9 mln zł.

Wnioski w trakcie rozpatrywania przez BGK:

- 93 wnioski na łączną kwotę dofinansowania 538,8 mln zł. W wyniku realizacji przedsięwzięć powstanie 2 838 lokali/miejsc noclegowych,

- 3 aneksy podwyższające wsparcie o kwotę 224 tys. zł.

Wg stanu na koniec 2024 r., wysokość wniosków oczekujących na kwalifikację obejmuje zatem kwotę prawie 3,6 mld zł, w ramach której utworzonych zostałyby łącznie ponad 17 tys. mieszkań i miejsc noclegowych.

Uwzględniając dynamikę wzrostów z lat 2020-2024 prognozuje się, że w 2025 r. zostaną złożone kolejne wnioski w wysokości co najmniej 4,7 mld zł. Proponowane zwiększenie limitów do wysokości ponad 4,9 mld zł pozwoliłoby na zabezpieczenie dotychczas zgłoszonego zapotrzebowania oraz częściowe zaspokojenie zapotrzebowania spodziewanego w przyszłym roku.

W tabeli ogólnej dotyczącej skutków finansowych uwzględniono pomniejszenie o aktualnie zaplanowany limity na program BSK (w wysokości 1 mld zł).

Zapewnienie poziomu finansowania na poziomie prawie 5 mld zł dałoby możliwość rozpoczęcia tworzenia ok. 20.000 mieszkań komunalnych oraz mieszkań TBS na tani wynajem. Byłby to najwyższy wynik w historii liczonej od 1989 r. i zarazem dwukrotnie wyższy niż obecnie najlepszy pod tym względem rok 2023. Taka liczba mieszkań dedykowanych osobom o niskich (komunalne) i umiarkowanych (TBS) dochodach stanowiłaby po raz pierwszy realny wpływ na cały rynek mieszkaniowy i stanowiła realny sukces polityki mieszkaniowej państwa.

Do oszacowania wysokości środków koniecznych do zasilenia Funduszu Dopłat w kolejnych latach założono corocznie 10-20% wzrostu zainteresowania programem BSK.). Z kwoty na zasilenie Funduszu Dopłat na realizację programu BSK w pierwszym półroczu każdego roku zostanie wydzielona pula środków na budowę i remonty powierzchni zaspokajających potrzeby mieszkaniowe studentów – w wysokości 10% kwoty dostępnej na dany rok.

Zwiększone limity wydatków budżetowych na realizację programu BSK pozwolą również na znaczne zwiększenie skali inwestycji w remonty gminnych pustostanów. W 2023 r. do finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat zakwalifikowanych zostało 200 wniosków na remont pustostanu gminnego, które dotyczyły 1.294 lokali mieszkalnych. Wnioskowana kwota wsparcia wyniosła 150 mln zł. Wnioski o finansowanie remontu pustostanów stanowiły prawie połowę wszystkich zakwalifikowanych wniosków. Zaś kwota udzielonego na remonty pustostanów wsparcia stanowiła prawie 10% kwoty wsparcia wszystkich złożonych wniosków. W 2024 r. (wg stanu na dzień 31 sierpnia 2024 r.) zakwalifikowano 153 tego typu wnioski, na kwotę 112,8 mln zł. Dotyczą one 1.023 lokali mieszkalnych. Kolejne 317 inwestycji w pustostany oczekuje na kwalifikację bądź jest w trakcie oceny (na kwotę ponad 300 mln zł; 2.725 lokali mieszkalnych).

Zakładając wzrost zainteresowania gmin tego typu inwestycjami, do 2030 r. kwota na kwalifikacje tego typu inwestycji ze środków Funduszu Dopłat może wynieść 10 mld zł. Kwota ta pozwoli na

remont około 80 tys. komunalnych lokali mieszkaniowych.

Wydatki na dopłatę preferencyjnych kredytów udzielanych w ramach kredytów SBC zostały oszacowane przez operatora programu – BKG, przy założeniu wydłużenia aktualnego programu o dwa lata (dwie dodatkowe edycje w 2025 r. i dwie w 2026 r.) i zwiększeniu kwoty dostępnej na udzielanie kredytów, ze środków własnych BKG, z 4,5 mld zł na 6,9 mld zł.

Edycje w ww. wysokości wygenerowałyby konieczność pokrycia z budżetu państwa dodatkowych wydatków na dopłatę dla BKG do preferencyjnego oprocentowania kredytów w wysokości (wyliczenia BKG):

Rok	dopłata 1,3% ⁹	dopłata stabilizacyjna (oprocentowanie 2% na 5 lat) ¹⁰	dopłata łącznie
2025	56,7		56,7
2026	344,6	28,4	373
2027		103,5	103,5
2028		69	69
RAZEM	401,3	200,9	602,20

Ww. kwoty zostały przyjęte w projekcie ustawy jako dodatkowe limity wydatków na zasilenie Funduszu Dopłat w celu realizacji programu SBC.

W tabeli ogólnej dotyczącej skutków finansowych uwzględniono pomniejszenie o aktualnie zaplanowane limity na 2025 r. (1 mld zł w przypadku BSK i 359,6 w przypadku SBC).

Poniższa tabela prezentuje zakładane skutki finansowe w zakresie programu BSK i SBC:

w mln zł

Rok	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Skutki finansowe programu BSK dla budżetu państwa uwzględniające limit aktualnie zaplanowany na 2025 r. (w latach 2026-2030 zakładany coroczny 10-20% wzrost zainteresowania programem BSK,)	3943,3 0	5627,0 0	6896,50	7931,00	9000	10000

⁹ o której mowa w art. 15 ust. 2 pkt ustawy dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

¹⁰ o której mowa w art. 45 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe.

Pula środków, która będzie wydzielana w ramach kwoty dostępnej na realizację programu BSK na finansowe wsparcie powierzchni zaspokajających potrzeby mieszkaniowe studentów (10% kwoty dostępnej na dany rok)	494,33	562,7	689,65	793,1	900	1000
Szacowane środki w ramach programu BSK, które będą przeznaczane na remonty gminnych pustostanów	988,66	1125,4	1724,12 5	1982,75	2250	2500
Skutki finansowe dla budżetu państwa dla programu SBC uwzględniające limity aktualnie zaplanowane na lata 2024-2027	56,70	373,00	103,50	69,0		
SUMA przyjętych w projekcie skutków finansowych dla budżetu państwa uwzględniająca aktualne limity wydatków budżetowych na programy BSK i SBC	4000 (-400)	6000	7000	8000	9000	10000
Skutki finansowe po zaokrągleniu do pełnych mld zł	4,00	6,00	7,00	8,00	9,00	10,00

*** Zgodnie z Wytycznymi Ministra Finansów dotyczącymi stosowania jednolitych wskaźników makroekonomicznych będących podstawą oszacowania skutków finansowych projektowanych ustaw. Aktualizacja – październik 2023 r.*

Powyższe zestawienie tabelaryczne ma charakter poglądowy, pokazujący zakładany kierunek wzrostu zainteresowania, a jednocześnie gotowości samorządów gminnych oraz inwestorów SBC, do podejmowania się inwestycji mieszkaniowych. Bazuje przede wszystkim na dotychczasowej aktywności samorządów w programie BSK i SBC. Skutki finansowe przyjęte w projekcie bazują już na kwocie zaokrąglonej (która jest sumą maksymalnych wydatków na program BSK i SBC). Przyjęte zaokrąglenia uwzględniają:

- 1) równomierny i stabilny wzrost wydatków budżetowych,
- 2) ekspercki charakter szacunków w zakresie potencjalnego zapotrzebowania w kolejnych latach, a zatem możliwość wystąpienia różnic na etapie wdrażania,
- 3) niezależny charakter decyzji podejmowanych przez samorządy odnośnie podejmowanych inwestycji, w tym mieszkaniowych,
- 4) tryb udzielania finansowego wsparcia w ramach programu BSK, który zakłada że wnioski poprawne od strony formalnej, dla których zabrakło finansowania w danym roku, mogą uzyskać wsparcie w kolejnych w pierwszej kolejności.

Preferencyjne kredyty mieszkaniowe dla gospodarstw domowych

Proponowane w projekcie zwiększenie maksymalnego limitu środków budżetu państwa przekazywanych do Rządowego Funduszu Mieszkaniowego z przeznaczeniem na dopłaty do rat zostały określone przy założeniu:

- sfinansowania dopłat do rat bezpiecznych kredytów 2% już udzielonych i udzielanych po 2023 r. na podstawie wniosków złożonych do dnia 2 stycznia 2024 r. włącznie,
- uwzględnienia formuły finansowania dopłat naliczonych przez bank kredytujący za okres IV kwartału roku kalendarzowego ze środków budżetu państwa zasilających Rządowy Fundusz Mieszkaniowy w roku kolejnym (środki z tytułu dopłat do rat naliczone w ostatnim kwartale roku przekazywane za ten okres bankom w I kwartale kolejnego roku).

Dopłaty do rat bezpiecznych kredytów 2% dla kredytów na podstawie złożonych wniosków o bezpieczny kredyt 2%

Oszacowanie kwoty wymaganego zwiększenia aktualnych limitów maksymalnych wydatków budżetu państwa w celu zabezpieczenia sfinansowania dopłat do rat bezpiecznych kredytów 2%, na podstawie złożonych wniosków o bezpieczny kredyt 2%, jest oparte na założeniu:

- kwoty dopłat zgodnej z prognozowaną kwotą dopłat dla złożonych wniosków o bezpieczny kredyt 2% wpisanych do ewidencji wg stanu na dzień 26 lutego 2024 r. (zaokrąglenie w górę do mln zł),
- zasady sfinansowania dopłat naliczonych przez bank kredytujący za IV kwartał roku kalendarzowego ze środków budżetu państwa zasilających Rządowy Fundusz Mieszkaniowy w roku kolejnym (środki z tytułu dopłat do rat naliczone w ostatnim kwartale roku przekazywane za ten okres bankom w I kwartale kolejnego roku),
- przyjęcia dopłat naliczonych w IV kw. danego roku na poziomie 1/4 prognozowanych dopłat w roku, zgodnie z kwotą dopłat dla złożonych wniosków o bezpieczny kredyt 2% wpisanych do ewidencji wg stanu na dzień 26 lutego 2024 r.

Szacowane zapotrzebowanie na zwiększenie środków budżetu państwa zapewniających sfinansowanie dopłat do rat bezpiecznych kredytów 2% dla złożonych wniosków przedstawia poniższe zestawienie.

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Prognozowane kwoty dopłat wpisane do ewidencji wg stanu na dzień 26 lutego 2024 r. – dane BGK	1 587	1 740	1 783	1 714	1 632	1 565	1 478	1 400	1 321
Prognozowane kwoty dopłat naliczonych w I-III kw. danego roku wg wpisów do ewidencji (przy założeniu rozkładu równego w kwartałach roku)	1 190	1 305	1 337	1 286	1 224	1 174	1 109	1 050	991
Prognozowane kwoty dopłat naliczonych w IV kw. danego roku wg wpisów do ewidencji (przy założeniu rozkładu równego w kwartałach roku), sfinansowane środkami budżetu państwa w I kw. kolejnego roku	397	435	446	429	408	391	370	350	330
Wydatki w roku budżetowym wg prognozowanych dopłat do rat dla złożonych wniosków BK2%	1 190	1 702	1 772	1 731	1 653	1 582	1 500	1 420	1 341
Limity maksymalnego zasilenia RFM na dopłaty do rat bezpiecznego kredytu 2% (ustawa)	1 190	1 107	1 432	1 725	1 581	1 301	1 152	1 054	1 010
Wymagane zwiększenie limitu wydatków dla sfinansowania dopłat do rat dla złożonych wniosków BK2% wg prognozowanych dopłat wpisanych do ewidencji wg stanu na dzień 26 lutego 2024 r.	0	595	340	6	72	281	348	366	331

(wydatki w mln zł)									
--------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

[8] Czy projekt ustawy podlega procedurze notyfikacyjnej?

➤ **Nie**

Tak, ponieważ:

- określa plan przyznania lub zmiany pomocy państwa (art. 108 ust. 3 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej);
- zawiera przepisy techniczne (dyrektywa (UE) 1535/2015);
- dotyczy dziedziny podlegającej kompetencji Europejskiego Banku Centralnego (art. 127 ust. 4 tiret drugie TfUE);
- ma zastosowanie do usług świadczonych przez usługodawców (dyrektywa 2006/123/WE);
- dotyczy innych niż wymienione wyżej dziedzin objętych procedurą notyfikacyjną.

Projekt nie podlega procedurze notyfikującej wynikającej z prawa Unii Europejskiej.

III. Wymogi określone w art. 34 ust. 2a i 2b regulaminu Sejmu

[9] Czy projekt ustawy zawiera przepisy określające zasady podejmowania, wykonywania lub zakończenia działalności gospodarczej (art. 34 ust. 2a regulaminu Sejmu)?

- **Nie**
- Tak

Projekt ustawy nie zawiera przepisów określających zasady podejmowania, wykonywania lub zakończenia działalności gospodarczej.

[10] Czy wdrożenie projektowanych przepisów spowoduje obciążenia administracyjne mikroprzedsiębiorców, małych i średnich przedsiębiorców (art. 34 ust. 2a regulaminu Sejmu)?

- **Nie**
- Tak

Wdrożenie projektowanych przepisów nie spowoduje obciążeń administracyjnych mikroprzedsiębiorców oraz małych i średnich przedsiębiorców, gdyż przepisy nie dotyczą wyżej wymienionej grupy podmiotów gospodarczych.

[11] Czy projekt ustawy zawiera przepisy regulacyjne lub określa wymogi dotyczące świadczenia usług transgranicznych w rozumieniu ustawy z dnia 22 grudnia 2015 r. o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej (art. 34 ust. 2b regulaminu Sejmu)?

- **Nie**
- Tak

Projekt ustawy nie zawiera przepisów regulacyjnych lub określających wymogi dotyczące świadczenia usług transgranicznych w rozumieniu ustawy z dnia 22 grudnia 2015 r. o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej