PREZES RADY MINISTRÓW

Warszawa, dnia r.

RM-0610-100-22

UD351

Pani Elżbieta WITEK

Marszałek Sejmu

Szanowna Pani Marszałek,

przedstawiam autopoprawkę do przekazanego w dniu 14 lipca 2022 r. rządowego projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw wspierających poprawę warunków mieszkaniowych (druk nr 2451).

Z poważaniem

Mateusz Morawiecki

/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

Do wiadomości:
wnioskodawca

A U T O P O P R A W K A

do rządowego projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw wspierających poprawę warunków mieszkaniowych (druk sejmowy nr 2451)

W rządowym projekcie ustawy o zmianie niektórych ustaw wspierających poprawę warunków mieszkaniowych wprowadza się następujące zmiany:

1) odnośnik nr 1 otrzymuje brzmienie:

„[1)] Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, ustawę z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej, ustawę z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych oraz ustawę z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków.”;

2) art. 1 otrzymuje brzmienie:

„Art. 1. W ustawie z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2021 r. poz. 2224 oraz z 2022 r. poz. 807 i 1561) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 3:

a) po ust. 3 dodaje się ust. 3a w brzmieniu:

„3a. Prowadzenie przez bank kas mieszkaniowych wymaga ich finansowego wyodrębnienia.”,

b) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Minister właściwy do spraw instytucji finansowych, po zasięgnięciu opinii Komisji Nadzoru Finansowego, określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowy sposób finansowego wyodrębniania kas mieszkaniowych oraz rozliczeń między bankiem, który zaprzestał prowadzenia kasy mieszkaniowej, a bankiem przejmującym tę działalność, uwzględniając potrzebę zapewnienia skutecznego, prawidłowego i ostrożnego zarządzania bankiem.”;

2) art. 7 otrzymuje brzmienie:

„Art. 7. 1. Banki prowadzące kasy mieszkaniowe gromadzą informacje dotyczące stanu oszczędności zgromadzonych na rachunkach oszczędnościowo-kredytowych, wysokości udzielonych kredytów na cele mieszkaniowe i terminowości ich spłat oraz przychodów i kosztów banków z tytułu prowadzenia kas mieszkaniowych.

2. Informacje, o których mowa w ust. 1, banki przekazują do Komisji Nadzoru Finansowego w terminie 15 dni roboczych po zakończeniu kwartału, którego informacje dotyczą.

3. Informacje, o których mowa w ust. 1, są przekazywane po raz pierwszy za okres, w którym zostały udzielone przez kasę mieszkaniową kredyty na cele mieszkaniowe.

4. Minister właściwy do spraw instytucji finansowych, po zasięgnięciu opinii Komisji Nadzoru Finansowego, określi, w drodze rozporządzenia:

1) obowiązkowy zakres,
2) sposób sporządzania,
3) tryb przekazywania

– informacji dotyczących stanu oszczędności zgromadzonych na rachunkach oszczędnościowo-kredytowych, wysokości udzielonych kredytów kontraktowych i terminowości ich spłaty oraz przychodów i kosztów banków z tytułu prowadzenia kas mieszkaniowych, uwzględniając potrzebę zapewnienia skutecznego, prawidłowego i ostrożnego zarządzania bankiem.”;

3) w art. 27 dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. SIM może promować działalność, o której mowa w ust. 1, wyłącznie w zakresie aktualnej oferty SIM, w tym w zakresie wynajmu oraz sprzedaży lokali mieszkalnych i niemieszkalnych znajdujących się w budynkach SIM, a także świadczenia usług, o których mowa w ust. 2 pkt 4 i 4a.”;

4) w art. 29 dodaje się ust. 6 w brzmieniu:

„6. SIM nie pobiera opłaty za wyrażenie zgody, o której mowa w ust. 5.”;

5) w art. 33da po ust. 2 dodaje się ust. 2a i 2b w brzmieniu:

„2a. SIM informuje najemcę będącego przez co najmniej 5 lat stroną obowiązującej umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego o spłacie kredytu, przy wykorzystaniu którego wybudowano ten lokal mieszkalny, na piśmie, w terminie 30 dni od dnia tej spłaty.

2b. Na wniosek najemcy, o którym mowa w ust. 2a, SIM informuje na piśmie w terminie 14 dni od dnia złożenia wniosku, jaki okres został do spłaty kredytu, przy którego wykorzystaniu wybudowano lokal mieszkalny.”;

6) w art. 33dc w pkt 2 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 3 w brzmieniu:

„3) 3% wartości odtworzeniowej, o której mowa w art. 28 ust. 2 pkt 1 – w przypadku lokali mieszkalnych utworzonych w wyniku realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, na pokrycie kosztów którego udzielono finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych, w wysokości przekraczającej 45% tych kosztów.”;

7) w art. 33di w ust. 1 po wyrazach „do dnia wygaśnięcia jego praw jako strony umowy najmu” dodaje się wyrazy „„z uwzględnieniem art. 33dj ust. 4”;

8) w art. 33dj:

a) w ust. 1 po wyrazach „o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych” dodaje się wyrazy „„z uwzględnieniem ust. 4”,

b) dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„4. Jeżeli przy zawieraniu umowy najmu uwzględniającej całkowite rozliczenie partycypacji SIM nie dopełniła obowiązku, o którym mowa w ust. 3, w przypadku:

1) o którym mowa w ust. 2 pkt 1 i 2, partycypację uznaje się za rozliczoną wyłącznie do łącznej wysokości części partycypacji zaliczonych w poczet czynszu najemcy w okresie obowiązywania umowy najmu uwzględniającej całkowite rozliczenie partycypacji;

2) o którym mowa w ust. 2 pkt 3, osoba wstępująca w stosunek najmu po śmierci najemcy będącego stroną umowy najmu uwzględniającej całkowite rozliczenie partycypacji wstępuje w ten stosunek na zasadach określonych w tej umowie, z tym że rozliczenie partycypacji

następuje z dniem, w którym łączna wysokość części partycypacji zaliczonych w poczet czynszu najemcy osiągnie równowartość kwoty ustalonej zgodnie z art. 29a ust. 3 dla kwoty partycypacji zwracanej na dzień zawarcia tej umowy.”;

9) w art. 33dk dotychczasową treść oznacza się jako ust. 1 i dodaje się ust. 2 w brzmieniu:

„2. W przypadku lokalu utworzonego w wyniku realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, na pokrycie kosztów którego udzielono finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych, w wysokości przekraczającej 45% tych kosztów, wysokość partycypacji uprawniająca do jej rozliczenia na zasadach niniejszego oddziału wynosi:

1) 15% kosztów budowy tego lokalu – w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1,
2) 20% kosztów budowy tego lokalu – w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2

– chyba że statut albo umowa SIM przewiduje niższą wysokość partycypacji uprawniającą do jej rozliczenia na zasadach niniejszego oddziału.”;

10) po art. 33k dodaje się art. 33ka w brzmieniu:

„Art. 33ka. 1. Do wyodrębniania na własność lokali mieszkalnych wybudowanych na wynajem przez SIM przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego albo kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosku złożonego do dnia 30 września 2009 r., przeniesionych do mieszkaniowego zasobu gminy w wyniku likwidacji SIM, przepisy art. 33ea ust. 1 i 3–5 oraz art. 33f–33j stosuje się odpowiednio. Przepisu art. 33ea ust. 2 nie stosuje się.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, bonifikata, o której mowa w art. 68 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, może być udzielona do wysokości odpowiadającej iloczynowi ceny sprzedaży oraz wskaźnika, o którym mowa w art. 33h ust. 1.”;

11) w art. 33p po ust. 2b dodaje się ust. 2ba w brzmieniu:

„2ba. Gmina, która otrzymała wsparcie, o którym mowa w art. 33l, oraz SIM, w której zostały objęte udziały lub akcje z wykorzystaniem wsparcia, o którym mowa w art. 33l, na wniosek ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa udziela informacji o sposobie i etapie realizacji usługi publicznej, o której mowa w ust. 1, lub przedsięwzięcia służącego realizacji tej usługi.”.”;

3) art. 4 otrzymuje brzmienie:

„Art. 4. W ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. z 2022 r. poz. 101 i 1561) w art. 5:

1) w ust. 2 po pkt 4c dodaje się pkt 4d i 4e w brzmieniu:

„4d) środki, o których mowa w art. 14ll ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju (Dz. U. z 2021 r. poz. 1057 oraz z 2022 r. poz. 1079 i 1846), przekazane w ramach realizacji działania „Wymiana źródeł ciepła i poprawa efektywności energetycznej w budynkach mieszkalnych” określonego w planie rozwojowym, o którym mowa w art. 5 pkt 7aa ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju;

4e) środki rezerwy celowej, o której mowa w art. 14ll ust. 4 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przekazane w ramach realizacji działania „Inwestycje w energooszczędne budownictwo mieszkaniowe dla gospodarstw domowych o niskich i średnich dochodach” określonego w planie rozwojowym, o którym mowa w art. 5 pkt 7aa ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju;”;

2) w ust. 3 po pkt 1b dodaje się pkt 1ba w brzmieniu:

„1ba) pokrycie kosztów tworzenia i uzupełniania zasobu projektów, o którym mowa w rozdziale 2a ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych, oraz zarządzania tym zasobem;”.”;

4) w art. 5:

a) we wprowadzeniu do wyliczenia wyrazy „o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2022 r. poz. 377)” zastępuje się wyrazami „o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 377 i 1561)”,

b) w pkt 1:

– dotychczasową treść oznacza się jako pkt 1a i nadaje brzmienie:

„1a) w art. 2 w pkt 12 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 13–16 w brzmieniu:

„13) poważnych szkodach dla celów środowiskowych – należy przez to rozumieć poważne szkody dla celów środowiskowych określonych w art. 9 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/852 z dnia 18 czerwca 2020 r. w sprawie ustanowienia ram ułatwiających zrównoważone inwestycje, zmieniającego rozporządzenie (UE) 2019/2088 (Dz. Urz. UE L 198 z 22.06.2020, str. 13, z późn. zm.[1)]), zgodnie z art. 17 tego rozporządzenia;

14) planie rozwojowym – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w art. 5 pkt 7aa ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju (Dz. U. z 2021 r. poz. 1057 oraz z 2022 r. poz. 1079 i 1846);

15) grancie MZG – należy przez to rozumieć grant na pokrycie części kosztów remontu lub przebudowy budynku mieszkalnego będącego własnością gminy lub jednoosobowej spółki gminnej albo części takiego budynku zajmowanego przez lokatora na podstawie obowiązującej umowy najmu udzielany w ramach realizacji działania „Wymiana źródeł ciepła i poprawa efektywności energetycznej w budynkach mieszkalnych”, w części dotyczącej budownictwa wielorodzinnego, określonego w planie rozwojowym;

16) grancie OZE – należy przez to rozumieć grant na pokrycie części kosztów zakupu, montażu lub budowy instalacji odnawialnego źródła energii, o którym mowa w art. 2 pkt 13 lit. a ustawy z dnia 20 lutego

---

[1)] Zmiana wymienionego rozporządzenia została ogłoszona w Dz. Urz. UE L 156 z 09.06.2022, str. 159.

2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2022 r. poz. 1378 i 1383), z wyłączeniem magazynu biogazu rolniczego, przyłączonej do sieci dystrybucyjnej za pośrednictwem wewnętrznej instalacji, udzielany w ramach realizacji działania „Wymiana źródeł ciepła i poprawa efektywności energetycznej w budynkach mieszkalnych”, w części dotyczącej budownictwa wielorodzinnego, określonego w planie rozwojowym.”;”,

– dodaje się pkt 1 w brzmieniu:

„1) w art. 1 po pkt 1 dodaje się pkt 1a w brzmieniu:

„1a) tworzenia, uzupełniania i udostępniania zasobu projektów architektoniczno-budowlanych i projektów technicznych, dotyczących budowy budynków, w których tworzone są lokale mieszkalne, oraz zarządzania tym zasobem;”,

c) po pkt 2 dodaje się pkt 2a i 2b w brzmieniu:

„2a) w art. 5c po ust. 5 dodaje się ust. 5a w brzmieniu:

„5a. W przypadku gdy przedmiotem przedsięwzięcia powiązanego z realizacją przedsięwzięcia infrastrukturalnego jest zakup byłego mieszkania zakładowego, budynku mieszkalnego z byłymi mieszkaniami zakładowymi albo udziału we współwłasności budynku mieszkalnego, w którym znajdują się byłe mieszkania zakładowe, finansowego wsparcia na pokrycie części kosztów tego przedsięwzięcia infrastrukturalnego udziela się, jeżeli mieszkania te pozostają lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.”;

2b) po art. 6a dodaje się art. 6aa w brzmieniu:

„Art. 6aa. W przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 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/(m^2·rok).”;”,

d) po pkt 3 dodaje się pkt 3a w brzmieniu:

„3a) po rozdziale 2 dodaje się rozdział 2a w brzmieniu:

„Rozdział 2a

Zasób projektów 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, minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może tworzyć i uzupełniać zasób projektów architektoniczno-budowlanych lub projektów technicznych budynków, w których są tworzone lokale mieszkalne.

2. Zasób projektów, o których mowa w ust. 1, minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa tworzy i uzupełnia przez nabywanie w drodze konkursów, o których mowa w art. 7 pkt 8 ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1710 i 1812), praw autorskich do projektów architektoniczno-budowlanych lub projektów technicznych.

3. Zarządzanie zasobem projektów, o których mowa w ust. 1, w tym zarządzanie prawami autorskimi do projektów architektoniczno-budowlanych i projektów technicznych, minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa powierza Bankowi. Powierzenia dokonuje się w drodze umowy.

4. Zarządzanie zasobem projektów, o których mowa w ust. 1, obejmuje w szczególności:

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

5. Koszty tworzenia, uzupełniania i zarządzania zasobem projektów, o których mowa w ust. 1, są pokrywane ze środków Funduszu Dopłat.

Art. 7h. 1. Na wniosek gminy, jednoosobowej spółki gminnej albo społecznej inicjatywy mieszkaniowej Bank udostępnia z zasobu projektów, o których mowa w art. 7g ust. 1, wskazany we wniosku projekt architektoniczno-budowlany lub projekt techniczny i udziela tym podmiotom nieodpłatnie prawa do korzystania z praw autorskich do tego projektu. Art. 61 ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1062 oraz z 2022 r. poz. 655) nie stosuje się.

2. We wniosku, o którym mowa w ust. 1, wskazuje się:

1) wchodzący w skład zasobu projektów, o których mowa w art. 7g ust. 1, projekt architektoniczno-budowlany lub projekt techniczny podlegający wykorzystaniu;
2) miejsce realizacji przedsięwzięcia.

3. Prawo do korzystania z praw autorskich udzielone na wniosek, o którym mowa w ust. 1:

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

– w miejscu wskazanym we wniosku, o którym mowa w ust. 1.

Art. 7i. 1. W przypadku gdy realizacja przedsięwzięcia, na które udzielono finansowego wsparcia, następuje z wykorzystaniem praw autorskich do projektu architektoniczno-budowlanego lub projektu technicznego wchodzącego w skład zasobu projektów, o którym mowa w art. 7g ust. 1, Bank wypłaca twórcy tego projektu wynagrodzenie w wysokości 10 zł za każdy 1m^2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych tworzonych w ramach tego przedsięwzięcia.

2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, jest wypłacane do dnia 31 grudnia roku, w którym finansowego wsparcia udzielono na realizację przedsięwzięcia, o którym mowa w ust. 1.”;”,

e) pkt 4 i 5 otrzymują brzmienie:

„4) w art. 8 po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. Wniosek o finansowe wsparcie zawiera dane wnioskodawcy, dane inwestora, informacje o realizowanym przedsięwzięciu, w tym o jego rodzaju, lokalizacji, charakterystyce i kosztach, oraz informacje o rodzaju i wielkości zasobu powstającego w wyniku jego realizacji.”;

5) w art. 8a po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. Wnioski o finansowe wsparcie przyznawane wraz z grantem MZG i grantem OZE Bank kwalifikuje do udzielenia finansowego wsparcia wraz z tym grantem do dnia 30 czerwca 2026 r.”;”,

f) po pkt 5 dodaje się pkt 5a i 5b w brzmieniu:

„5a) w art. 8b:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. 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 z wyłączeniem środków, o których mowa w art. 5 ust. 2 pkt 4d i 4e ustawy z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. z 2022 r. poz. 101, 1561 i …).”,

b) w ust. 2:

– pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) art. 3, art. 4 i art. 5a, z wyjątkiem przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5 i 6, w przypadku, o którym mowa w art. 13 ust. 1 pkt 4 – udziela się do wysokości 40%,”,

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

„3a) art. 3 ust. 1 pkt 5 i 6, w przypadku, o którym mowa w art. 13 ust. 1 pkt 4 – udziela się do wysokości 5%,”,

– w pkt 4 wyrazy „10%” zastępuje się wyrazami „5%”,

c) w ust. 5:

– pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) art. 3, art. 4 lub art. 5a, z wyjątkiem przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5 i 6, osiągnie wysokość, o której mowa w ust. 2 pkt 1,”,

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

„3a) art. 3 ust. 1 pkt 5 i 6, w przypadku, o którym mowa w art. 13 ust. 1 pkt 4, osiągnie wartość, o której mowa w ust. 2 pkt 3a,”;

5b) w art. 13 w ust. 1:

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, 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;”,

b) w pkt 2 wyrazy „w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5 i 6 oraz ust. 4” zastępuje się wyrazami „w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5 i 6 innych niż wskazane w pkt 4, oraz w przypadkach, o których mowa w ust. 4”,

c) w pkt 3 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 4 w brzmieniu:

„4) 95% kosztów przedsięwzięcia – w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5 i 6, jeżeli przedmiotem zakupu jest byłe mieszkanie zakładowe, budynek mieszkalny z byłymi mieszkaniami zakładowymi albo udział we współwłasności budynku mieszkalnego, w którym się znajdują byłe mieszkania zakładowe.”;”,

g) skreśla się pkt 6,

h) w pkt 7:

– w dodawanym art. 13b:

– – ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. W przypadku gdy beneficjent wsparcia otrzymał prawo do grantu, o którym mowa w art. 11h ust. 1 ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków, wraz z finansowym wsparciem udziela się mu

grantu MZG w wysokości 30% kosztów przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 3 ust. 4.”,

– – dodaje się ust. 7 w brzmieniu:

„7. Do wniosku o grant MZG dołącza się informacje dotyczące sposobu sporządzenia projektu oraz planowanego wykorzystania wyrobów budowlanych.”,

– w dodawanym art. 13c:

– – ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. W przypadku gdy przedsięwzięcie, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 lub art. 5a ust. 1, spełniające warunek, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1, obejmuje zakup, montaż lub budowę instalacji odnawialnego źródła energii, o którym mowa w art. 2 pkt 13 lit. a ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii, z wyłączeniem magazynu biogazu rolniczego, przyłączonej do sieci dystrybucyjnej za pośrednictwem wewnętrznej instalacji, wraz z finansowym wsparciem udziela się grantu OZE na pokrycie 50% kosztów tej instalacji, jednak nie więcej niż 5% kosztów całego przedsięwzięcia.”,

– – dodaje się ust. 7 w brzmieniu:

„7. Do wniosku o grant OZE dołącza się informacje o kosztach zakupu, montażu lub budowie instalacji odnawialnego źródła energii oraz informacje dotyczące sporządzonej dokumentacji.”,

i) po pkt 7 dodaje się pkt 7a w brzmieniu:

„7a) w art. 14 w ust. 1:

a) w pkt 2 we wprowadzeniu do wyliczenia po wyrazach „art. 3 ust. 1 pkt 5 i 6” dodaje się wyrazy „, innych niż wskazane w pkt 2a”,

b) po pkt 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:

„2a) w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5 i 6, jeżeli przedmiotem zakupu jest byłe mieszkanie zakładowe, budynek mieszkalny z byłymi mieszkaniami zakładowymi albo udział we współwłasności budynku mieszkalnego, w którym znajdują się byłe mieszkania zakładowe:

a) wartość rynkową nieruchomości, pomniejszoną o wartość rynkową gruntu, określoną w operacie szacunkowym przez

rzeczoznawcę majątkowego zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,

b) koszty remontu;”;”,

j) pkt 9 i 10 otrzymują brzmienie:

„9) w art. 17 po ust. 3a dodaje się ust. 3b w brzmieniu:

„3b. Kwoty grantu MZG oraz grantu OZE są przekazywane na rachunek beneficjenta wsparcia w terminie 30 dni od dnia przekazania Bankowi dokumentów, o których mowa w art. 18 ust. 1, 1b i 2.”;

10) w art. 18 po ust. 1a dodaje się ust. 1b i 1c w brzmieniu:

„1b. W przypadku finansowego wsparcia udzielonego wraz z grantem MZG lub w ramach planu rozwojowego, do rozliczenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, beneficjent wsparcia dołącza informacje o sposobie prowadzenia robót budowlanych, wykorzystania wyrobów budowlanych oraz sporządzenia dokumentacji, potwierdzające, że przedsięwzięcie nie wyrządza poważnych szkód dla celów środowiskowych.

1c. W przypadku finansowego wsparcia przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1 oraz w art. 5 ust. 1 pkt 1, wraz z rozliczeniem, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, beneficjent wsparcia przedkłada Bankowi świadectwo charakterystyki energetycznej budynku, o którym mowa w art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (Dz. U. z 2021 r. poz. 497) oraz w przepisach wydanych na podstawie art. 15 tej ustawy.”;”,

k) w pkt 11 w zmienianym art. 19 pkt 1 i 2 otrzymują brzmienie:

„1) szczegółowy zakres informacji, o których mowa w art. 8 ust. 1a, mając na względzie zapewnienie możliwości identyfikacji wnioskodawcy oraz stwierdzenia zgodności przedsięwzięcia z warunkami udzielenia finansowego wsparcia;

2) szczegółowy zakres informacji, o których mowa w art. 13b ust. 7, art. 13c ust. 7, art. 18 ust. 1b oraz art. 22a ust. 4, mając na względzie zapewnienie możliwości stwierdzenia, że przedsięwzięcie nie wyrządza poważnych szkód środowiskowych;”,

l) po pkt 11 dodaje się pkt 11a w brzmieniu:

„11a)w art. 21:

a) po ust. 3 dodaje się ust. 3a w brzmieniu:

„3a. W przypadku gdy przedmiotem przedsięwzięcia powiązanego z realizacją przedsięwzięcia infrastrukturalnego, na które udzielono finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 5c ust. 1, był zakup byłego mieszkania zakładowego, budynku mieszkalnego z byłymi mieszkaniami zakładowymi albo udziału we współwłasności budynku mieszkalnego, w którym znajdują się byłe mieszkania zakładowe, przed upływem 3 lat od dnia rozliczenia kosztów tego przedsięwzięcia infrastrukturalnego nie można zbyć lokalu mieszkalnego utworzonego w ramach tego przedsięwzięcia powiązanego.”,

b) w ust. 7 wyrazy „o których mowa w ust. 1 i 2, niezgodnie z warunkami określonymi w ust. 1, 2, 6 i 10” zastępuje się wyrazami „o których mowa w ust. 1, 2 i 3a, niezgodnie z warunkami określonymi w ust. 1, 2, 3a, 6 i 10”;”,

m) pkt 13 otrzymuje brzmienie:

„13) po rozdziale 3 dodaje się rozdział 3a w brzmieniu:

„Rozdział 3a

Udzielanie finansowego wsparcia w ramach planu rozwojowego

Art. 22a. 1. W przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1 oraz w art. 5 ust. 1 pkt 1, finansowe wsparcie może zostać udzielone w ramach planu rozwojowego.

2. Finansowego wsparcia w ramach planu rozwojowego udziela się w drodze odrębnego naboru wniosków przeprowadzanego przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

3. Finansowego wsparcia w ramach planu rozwojowego udziela się, jeżeli:

1) wartość wskaźnika rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP w budynku powstałym w ramach przedsięwzięcia nie przekracza 52 kWh/(m^2·rok);

2) przedsięwzięcie nie wyrządza poważnych szkód dla celów środowiskowych;

3) termin zakończenia realizacji przedsięwzięcia jest zgodny z planem rozwojowym w ramach działania „Inwestycje w energooszczędne budownictwo mieszkaniowe dla gospodarstw domowych o niskich i średnich dochodach.

4. Do wniosku o finansowe wsparcie udzielane w ramach planu rozwojowego dołącza się informacje dotyczące sposobu sporządzania projektu, planowanego wykorzystania wyrobów budowlanych i sporządzonej dokumentacji potwierdzające, że przedsięwzięcie nie będzie wyrządzać poważnych szkód dla celów środowiskowych.

5. Oceny spełniania warunku, o którym mowa w ust. 3 pkt 2, Bank dokonuje z uwzględnieniem art. 19 ust. 3 lit. d rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2021/241 z dnia 12 lutego 2021 r. ustanawiającego Instrument na rzecz Odbudowy i Zwiększania Odporności.

6. Nabór wniosków o udzielenie finansowego wsparcia w ramach planu rozwojowego rozpoczyna się nie wcześniej niż dnia 1 października danego roku i kończy się nie później niż dnia 30 września roku następnego. Nabór może zostać przeprowadzony więcej niż raz.

7. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa publikuje w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej obsługującego go urzędu ogłoszenie o naborze wniosków o udzielenie finansowego wsparcia w ramach planu rozwojowego.

8. Ogłoszenie o naborze wniosków o udzielenie finansowego wsparcia w ramach planu rozwojowego zawiera informacje o:

1) przedmiocie tego naboru;
2) podmiotach mogących ubiegać się o finansowe wsparcie w ramach tego naboru;
3) wysokości środków finansowych przeznaczonych na finansowe wsparcie udzielane w ramach planu rozwojowego;
4) terminie rozpoczęcia i zakończenia tego naboru oraz o miejscu składania wniosków.

9. Do finansowego wsparcia udzielanego w ramach planu rozwojowego stosuje się przepisy rozdziału 3, z wyjątkiem art. 8 ust. 5–10, art. 8a, art. 8b, art. 13 oraz art. 17 ust. 3a.

10. W przypadku gdy finansowego wsparcia na pokrycie kosztów przedsięwzięcia udziela się na zasadach określonych w rozdziale 3 oraz w ramach planu rozwojowego, finansowego wsparcia udziela się na podstawie jednej umowy, o której mowa w art. 12 ust. 1.

Art. 22b. 1. Wysokość finansowego wsparcia udzielanego w ramach planu rozwojowego nie może przekroczyć:

1) 15% kosztów przedsięwzięcia – w przypadku przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1 oraz art. 5a ust. 1;
2) 25% kosztów przedsięwzięcia – w przypadku przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1.

2. Koszty, o których mowa w ust. 1, nie uwzględniają podatku od towarów i usług.

Art. 22c. 1. W terminie 30 dni od dnia wpływu wniosku o udzielenie finansowego wsparcia w ramach planu rozwojowego Bank sprawdza, czy przedsięwzięcie jest zgodne z art. 3, art. 5, art. 5a, art. 5b, art. 6, art. 6b, art. 7, art. 14, art. 15, art. 16, art. 22a oraz art. 22b.

2. W przypadku gdy przedsięwzięcie jest niezgodne z art. 3, art. 5, art. 5a, art. 5b, art. 6, art. 6b, art. 7, art. 14, art. 15, art. 16, art. 22a oraz art. 22b, Bank wzywa wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku o udzielenie finansowego wsparcia w ramach planu rozwojowego, wskazując zakres tego uzupełnienia, oraz wyznacza termin na uzupełnienie tego wniosku, nie dłuższy niż 30 dni, licząc od dnia doręczenia wezwania.

3. W terminie 30 dni od dnia wpływu uzupełnionego wniosku o udzielenie finansowego wsparcia w ramach planu rozwojowego Bank ponownie sprawdza, czy przedsięwzięcie jest zgodne z art. 3, art. 5, art. 5a, art. 5b, art. 6, art. 6b, art. 7, art. 14, art. 15, art. 16, art. 22a oraz art. 22b.

4. Bez rozpatrzenia pozostawia się wniosek o udzielenie finansowego wsparcia w ramach planu rozwojowego:

1) dotyczący przedsięwzięcia niezgodnego z art. 3, art. 5, art. 5a, art. 5b, art. 6, art. 6b, art. 7, art. 14, art. 15, art. 16, art. 22a oraz art. 22b;

2) nieuzupełniony w terminie, o którym mowa w ust. 2.

5. Bank informuje wnioskodawcę o pozostawieniu wniosku o udzielenie finansowego wsparcia w ramach planu rozwojowego bez rozpatrzenia, wskazując przyczynę.

6. Wniosek o udzielenie finansowego wsparcia w ramach planu rozwojowego na pokrycie kosztów przedsięwzięcia, które jest zgodne z art. 3, art. 5, art. 5a, art. 5b, art. 6, art. 6b, art. 7, art. 14, art. 15, art. 16, art. 22a oraz art. 22b, Bank kwalifikuje do udzielenia finansowego wsparcia.

Art. 22d. 1. W przypadku gdy o najem lokalu mieszkalnego utworzonego w ramach przedsięwzięcia realizowanego z wykorzystaniem finansowego wsparcia udzielonego w ramach planu rozwojowego ubiega się więcej niż jedna osoba fizyczna, lokal ten wynajmuje się osobie, której średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu tego lokalu, jest niższy od średniego miesięcznego dochodu gospodarstw domowych wszystkich ubiegających się o najem tego lokalu.

2. Rada gminy może, w drodze uchwały, określić kryteria uprawniające osobę fizyczną do ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego utworzonego w ramach przedsięwzięcia realizowanego z wykorzystaniem finansowego wsparcia udzielonego w ramach planu rozwojowego.

3. Do najmu lokalu mieszkalnego utworzonego w ramach przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1, z wykorzystaniem finansowego wsparcia udzielonego w ramach planu rozwojowego, nie stosuje się art. 7a ust. 1 pkt 2 oraz art. 30 ust. 1 pkt 2 i 2a ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. W takim przypadku w ofercie wynajmu lokalu mieszkalnego umieszcza się informację o zasadach wyboru najemców, o których mowa w ust. 1.

4. Najemcą lokalu mieszkalnego utworzonego w ramach przedsięwzięcia realizowanego z wykorzystaniem finansowego wsparcia udzielonego w ramach planu rozwojowego może być osoba nieposiadająca, w dniu objęcia lokalu, tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Rzeczypospolitej Polskiej. Warunek ten dotyczy również osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania.

Art. 22e. W przypadku ogłoszenia naboru wniosków o udzielenie finansowego wsparcia w ramach planu rozwojowego minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa zawiera z Bankiem umowę określającą co najmniej:

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

Art. 22g. 1. Finansowe wsparcie w ramach planu rozwojowego jest udzielane ze środków Funduszu Dopłat pochodzących z rezerwy celowej, o której mowa w art. 14ll ust. 4 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przekazanych w ramach realizacji działania „Inwestycje w energooszczędne budownictwo mieszkaniowe dla gospodarstw domowych o niskich i średnich dochodach”, do łącznej wysokości środków tej rezerwy celowej przeznaczonych, zgodnie z jej podziałem, na realizację tego działania.

2. W przypadku gdy łączna kwota finansowego wsparcia udzielanego w ramach planu rozwojowego osiągnie łączną wysokość środków, o których mowa w ust. 1, minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa ogłasza wstrzymanie naboru wniosków o udzielenie finansowego wsparcia w ramach tego planu.

3. Wnioski o udzielenie finansowego wsparcia w ramach planu rozwojowego, niezakwalifikowane z powodu osiągnięcia łącznej wysokości środków, o których mowa w ust. 1, Bank pozostawia bez rozpatrzenia, informując o tym wnioskodawcę.

Art. 22h. Bank do końca 2026 r., w terminie do końca miesiąca następującego po każdym kwartale, informuje ministra właściwego do

spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa o wysokości finansowego wsparcia udzielanego w ramach planu rozwojowego.

Art. 22i. Kwota finansowego wsparcia udzielonego w ramach planu rozwojowego jest przekazywana na rachunek beneficjenta wsparcia w terminie 30 dni od dnia przekazania do Banku dokumentów, o których mowa w art. 18 ust. 1, 1b, 1c i 2.”.”;

5) w art. 6:

a) w pkt 4 w lit. b w art. 3 dodawany ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Inwestorowi będącemu właścicielem lub zarządcą budynku wielorodzinnego, któremu przyznano grant, o którym mowa w art. 11m, w związku z całkowitą lub częściową zamianą źródeł energii na źródła odnawialne, premia termomodernizacyjna przysługuje w związku z realizacją przedsięwzięcia termomodernizacyjnego, o którym mowa w art. 2 pkt 2 lit. d, wyłącznie na zastosowanie wysokosprawnej kogeneracji.”,

b) w pkt 6 w lit. b w art. 5 dodawany ust. 2a otrzymuje brzmienie:

„2a. W przypadku gdy inwestorowi będącemu właścicielem lub zarządcą budynku wielorodzinnego przyznano grant, o którym mowa w art. 11m, wysokość premii termomodernizacyjnej, w przypadku, o którym mowa w ust. 2, stanowi 31% kosztów przedsięwzięcia termomodernizacyjnego.”,

c) w pkt 7 w dodawanym art. 5b ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. W przypadku gdy z audytu energetycznego wynika, że po zrealizowaniu przedsięwzięcia termomodernizacyjnego:

1) wartość wskaźnika EP nie przekracza wartości maksymalnych określonych w przepisach wydanych na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane lub

2) przegrody oraz wyposażenie techniczne budynku odpowiadają wymaganiom izolacyjności cieplnej określonym w przepisach wydanych na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane

– inwestorowi będącemu właścicielem lub zarządcą budynku wielorodzinnego wraz z premią termomodernizacyjną przysługuje grant na poprawę efektywności energetycznej budynku, zwany dalej „grantem termomodernizacyjnym”, stanowiący 10% kosztów tego przedsięwzięcia.”,

d) w pkt 13:

– w art. 11g ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Warunku, o którym mowa w ust. 1 pkt 4, nie stosuje się, jeżeli w przypadku, o którym mowa w ust. 2, z audytu energetycznego lub remontowego wynika, że nie jest możliwe jego spełnienie.”,

– w art. 11k w ust. 4 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) oświadczenie o wysokości poniesionych przez niego wydatków na realizację przedsięwzięcia, które zostały ustalone na podstawie faktur w rozumieniu art. 2 pkt 31 lub 32 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2022 r. poz. 931, 974, 1137, 1301, 1488 i 1561) wskazujących jako nabywcę lub usługobiorcę inwestora, o którym mowa w art. 11g ust. 1;”,

– w art. 11o w ust. 1 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) po przedstawieniu przez inwestora oświadczenia o posiadaniu gwarancji udzielonej przez wykonawcę na zrealizowane roboty budowlane i instalacyjne, obejmującej co najmniej pięcioletni, bezawaryjny okres eksploatacji instalacji.”;

6) skreśla się art. 7;

7) po art. 8 dodaje się art. 8a–8c w brzmieniu:

„Art. 8a. 1. Do przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1 oraz w art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy zmienianej w art. 5, dla których przed dniem 1 stycznia 2024 r.:

1) wszczęto co najmniej jedno postępowanie o zamówienie publiczne na prace projektowe albo na podstawie umowy rozpoczęto prace projektowe lub

2) została wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub wszczęto postępowanie o jej wydanie, lub

3) inwestor złożył wniosek o wydanie pozwolenia na budowę albo posiada pozwolenie na budowę, lub

4) zostało dokonane zgłoszenie budowy lub innych robót budowlanych, w przypadku gdy nie jest wymagane uzyskanie pozwolenia na budowę

– nie stosuje się art. 6aa ustawy zmienianej w art. 5.

2. W przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy zmienianej w art. 5, spełniających warunek, o którym mowa w ust. 1, stosuje się:

1) art. 13 ust. 1 pkt 1 ustawy zmienianej w art. 5 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, jeżeli wartość wskaźnika rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP w budynku powstałym w ramach przedsięwzięcia nie przekracza 52 kWh/(m^2·rok);
2) art. 13 ust. 1 pkt 1 ustawy zmienianej w art. 5 w brzmieniu dotychczasowym, jeżeli wartość wskaźnika rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP w budynku powstałym w ramach przedsięwzięcia przekracza 52 kWh/(m^2·rok).

Art. 8b. Do przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1 oraz w art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy zmienianej w art. 5, realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia udzielonego na wniosek złożony przed dniem 1 stycznia 2025 r., przepisu art. 18 ust. 1c ustawy zmienianej w art. 5 nie stosuje się, chyba że finansowego wsparcia udzielono w ramach naboru, o którym mowa w art. 22a ustawy zmienianej w art. 5.

Art. 8c. 1. Do przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5 i 6 ustawy zmienianej w art. 5, zrealizowanych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, których przedmiotem zakupu były byłe mieszkania zakładowe, budynek mieszkalny z byłymi mieszkaniami zakładowymi albo udział we współwłasności budynku mieszkalnego, w którym znajdują się byłe mieszkania zakładowe, przepisy ustawy zmienianej w art. 5 stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

2. W przypadku gdy przedmiotem przedsięwzięcia powiązanego z realizacją przedsięwzięcia infrastrukturalnego, o którym mowa w art. 5c ust. 1 ustawy zmienianej w art. 5, jest zakup byłego mieszkania zakładowego, budynku mieszkalnego z byłymi mieszkaniami zakładowymi albo udziału we współwłasności budynku mieszkalnego, w którym znajdują się byłe mieszkania zakładowe, do finansowego wsparcia udzielanego na pokrycie części kosztów tego przedsięwzięcia infrastrukturalnego przepisów art. 5c ust. 5a i art. 21 ust. 3a ustawy zmienianej w art. 5 oraz art. 21 ust. 7 ustawy zmienianej w art. 5 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą nie stosuje się, jeżeli finansowego wsparcia na pokrycie części kosztów tego przedsięwzięcia powiązanego udzielono na zasadach ustawy zmienianej w art. 5 w brzmieniu dotychczasowym.”;

8) art. 10 otrzymuje brzmienie:

„Art. 10. Ustawa wchodzi w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia, z wyjątkiem:

1) art. 1 pkt 1 i 2, które wchodzą w życie po upływie 6 miesięcy od dnia ogłoszenia;

2) art. 5 pkt 1a, pkt 3 lit. a, pkt 4–7, 9–11 i 13, które wchodzą w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia;

3) art. 5 pkt 2b i 5b oraz art. 8a, które wchodzą w życie z dniem 1 stycznia 2025 r.”.

UZASADNIENIE

Ad pkt 1: w związku z wprowadzonymi zmianami dotyczącymi nowelizacji tytułu ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (ustawą z dnia 7 lipca 2022 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych – Dz. U. poz. 1561), konieczna jest **zmiana tytułów ww. ustaw w odnośniku nr 1** w projekcie ustawy z druku nr 2451.

Ad pkt 2: autopoprawka dotyczy zmian **art. 1 projektu ustawy z druku nr 2451**, w którym zmieniana jest ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Zaproponowano **nowe brzmienie art. 1** ww. projektu.

W związku z nowelizacją dotyczącą zmiany tytułu tej ustawy (vide: wyjaśnienia w pkt 1), konieczna jest zmiana tytułu ww. ustawy w art. 1 projektu ustawy z druku nr 2451. **We wprowadzeniu do wyliczenia** wyrazy „o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2224 oraz z 2022 r. poz. 807)" należy zastąpić wyrazami „o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2021 r. poz. 2224 oraz z 2022 r. poz. 807 i 1561)".

Poprawka w zakresie **art. 1 pkt 1 i 2 projektu ustawy z druku nr 2451** nakłada na ministra właściwego do spraw instytucji finansowych, po zasięgnięciu opinii KNF, obowiązek wydania aktu wykonawczego do ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, zwanej dalej „ustawą o społecznych formach", w zakresie funkcjonowania kas mieszkaniowych.

Aktualne brzmienie art. 3 ust. 4 oraz art. 7 ustawy o społecznych formach jest następujące:

a) art. 3 ust. 4: „Komisja Nadzoru Finansowego określi, w drodze zarządzenia, szczegółowe zasady finansowego wyodrębniania kas mieszkaniowych w bankach oraz rozliczeń między bankiem, który zaprzestał prowadzenia kasy mieszkaniowej, a bankiem przejmującym tę działalność";

b) art. 7: „Komisja Nadzoru Finansowego określi, w drodze zarządzenia, obowiązkowy zakres informacji dotyczących stanu oszczędności zgromadzonych na rachunkach oszczędnościowo-kredytowych, wysokości udzielonych kredytów kontraktowych i terminowości ich spłat oraz przychodów i kosztów banków z tytułu prowadzenia kas mieszkaniowych".

Powyższe przepisy upoważniają organ nadzoru bankowego (finansowego) do określenia, w formie zarządzenia, kwestii związanych z funkcjonowaniem „kas mieszkaniowych", czyli finansowo wyodrębnionej działalności banków polegającej na prowadzeniu imiennych rachunków oszczędnościowo-kredytowych i udzielaniu kredytów kontraktowych.

Komisja Nadzoru Finansowego, w formie zarządzenia, ma określić „szczegółowe zasady finansowego wyodrębniania kas mieszkaniowych w bankach oraz rozliczeń między bankiem, który zaprzestał prowadzenia kasy mieszkaniowej, a bankiem przejmującym tę działalność" (art. 3 ust. 4 ustawy o społecznych formach) oraz „obowiązkowy zakres informacji dotyczących stanu oszczędności zgromadzonych na rachunkach oszczędnościowo-kredytowych, wysokości udzielonych kredytów kontraktowych i terminowości ich spłat oraz przychodów i kosztów banków z tytułu prowadzenia kas mieszkaniowych" (art. 7 ustawy o społecznych formach). Zarządzenia te miałyby zatem współkształtować sytuację prawną banków. Wskazać należy na wątpliwości co do zgodności art. 3 ust. 4 oraz art. 7 ustawy o społecznych formach z ukształtowanym przez ustawę zasadniczą konstytucyjnym zamkniętym systemem źródeł prawa powszechnie obowiązującego.

Określenie zasad finansowego wyodrębniania kas mieszkaniowych w bankach oraz rozliczeń między bankiem, który zaprzestał prowadzenia kasy mieszkaniowej, a bankiem przejmującym tę działalność oraz obowiązkowego zakresu informacji dotyczących stanu oszczędności zgromadzonych na rachunkach oszczędnościowo-kredytowych, wysokości udzielonych kredytów kontraktowych i terminowości ich spłat oraz przychodów i kosztów banków z tytułu prowadzenia kas mieszkaniowych, ogranicza swobodę działania banków (wkracza władczo w ich autonomię), a nawet nakłada na nie obowiązki. Powinno zatem nastąpić w formie aktów powszechnie obowiązujących.

Przepisy ustawy o społecznych formach – art. 3 ust. 4 oraz art. 7 – zobowiązują KNF do przyjęcia stosownych zarządzeń. Organ nadzoru wydać ma zatem określone akty wykonawcze (podustawowe), które mają władczo ukształtować pozycję prawną banków. A zatem jedynym aktem wykonawczym, który może być brany pod uwagę, aby wypełnić upoważnienie ustawowe zawarte w art. 3 ust. 4 oraz art. 7 ustawy o społecznych formach jest akt, o którym mowa w art. 92 ust. 1 Konstytucji RP. Jego charakter i warunki wydawania zostały w sposób zupełny określone w tym przepisie ustawy zasadniczej. Akty tego rodzaju wydawane są:

1) w formie rozporządzenia, stanowiącego w myśl art. 87 ust. 2 Konstytucji RP źródło powszechnie obowiązującego prawa;

2) przez organy wskazane w Konstytucji RP;

3) na podstawie szczegółowego upoważnienia zawartego w ustawie i w celu jej wykonania (wyrok TK z 28 czerwca 2000 r., sygn. K 25/99).

Komisja Nadzoru Finansowego nie może wydawać rozporządzeń, gdyż ustrojodawca nie nadał jej takiego uprawnienia. Katalog podmiotów uprawnionych do wydawania rozporządzeń został w sposób jednoznaczny zamknięty na poziomie unormowań konstytucyjnych i KNF w tym katalogu się nie mieści. Tym samym art. 3 ust. 4 oraz art. 7 ustawy o społecznych formach, które nakładają na

KNF zobowiązanie do wydania aktu prawa powszechnie obowiązującego, mogą naruszać art. 87 (o art. 87 Konstytucji RP jako wzorcu kontroli zob. 12 grudnia 2011 r., sygn. P 1/11) oraz art. 92 ust. 1 Konstytucji RP.

Mając na względzie powyższe uwarunkowania, uznać trzeba, że adekwatnym instrumentem prawnym do określenia obowiązków banków jest rozporządzenie, które powinien wydawać minister właściwy do spraw instytucji finansowych, z uwzględnieniem możliwości, aby następowało to po zasięgnięciu opinii KNF.

Jednocześnie w ustawie wprowadza się przepisy merytoryczne, będące powtórzeniem części dotychczasowych przepisów zarządzeń KNF, które mają charakter przepisów ustawowych.

Poprawka w zakresie **art. 1 pkt 3 projektu ustawy z druku nr 2451** ma na celu doprecyzowanie, jakiego rodzaju działalność reklamową (promocyjną) mogą realizować społeczne inicjatywy mieszkaniowe/SIM. Proponuje się, aby reklama (promocja), która ma przynieść spółce określone korzyści, mogła dotyczyć wyłącznie aktualnej oferty spółki w zakresie jej działalności, określonej w art. 27 ust. 1 ustawy o społecznych formach. Należy bowiem uznać, że działania promocyjne spółki co do zasady not for profit, w tym np. w formie odpłatnych reklam, są zasadne wyłącznie w przypadku, gdy informują o posiadanych wolnych do wynajmu bądź sprzedaży zasobach, czy też oferują usługi SIM przykładowo w zakresie zarządzania nieruchomościami. Taka działalność ma związek z zasadniczym przedmiotem działania SIM, gdyż stanowi sposób na dotarcie do potencjalnych najemców, nabywców mieszkań, czy też właścicieli nieruchomości do zarządzania. Przepisy w proponowanym brzmieniu będą stanowiły zabezpieczenie przed nadmiernym wydatkowaniem środków spółki na działalność promocyjną, która nie jest niezbędna z punktu widzenia prowadzonej działalności.

Poprawka w zakresie **art. 1 pkt 4 projektu ustawy z druku nr 2451** wprowadza rozwiązanie, które wychodzi naprzeciw oczekiwaniom partycypantów, którzy chcą dokonać przeniesienia praw i obowiązków wynikających z umowy w sprawie partycypacji, o której mowa w art. 29 ustawy o społecznych formach, na rzecz wskazanego przez siebie najemcy. Proponuje się dodanie w art. 29 ustawy o społecznych formach ust. 6, zgodnie z którym SIM nie będzie mogła pobierać opłat za wyrażenie zgody na przeniesienie praw i obowiązków wynikających z umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego na rzecz wskazanego przez partycypanta najemcy. Z informacji przekazywanych przez partycypantów w zasobach SIM wynikało, że niektóre spółki za zgodę na cesję partycypacji na inną osobę żądały znacznych opłat. O ile zasadnym w ocenie projektodawcy jest pozostawienie regulacji, która przyznaje SIM prawo udzielania zgody na taką transakcję (której wprowadzenie miało na celu ograniczenie procederu handlu partycypacjami), o tyle społecznie nieuzasadnionym wydaje się żądanie opłaty w tym zakresie.

Poprawka w zakresie **art. 1 pkt 5 projektu ustawy z druku nr 2451** ma na celu nałożenie na SIM obowiązku informowania najemców, którzy zawarli z SIM umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, o fakcie dokonania spłaty kredytu zaciągniętego przez spółkę w Banku Gospodarstwa Krajowego na budowę mieszkań. Tym samym proponuje się dodać w art. 33da ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa po ust. 2 kolejny ust. 2a. Powzięcie takiej informacji jest istotne z punktu widzenia realizacji określonego w art. 33da ust. 1 ustawy o społecznych formach prawa najemcy będącego jednocześnie partycypantem do rozliczenia wpłaconej partycypacji w czynszu, którego warunkiem zgodnie z ust. 2 tego artykułu jest całkowita spłata kredytu przy wykorzystaniu, którego wybudowano lokal mieszkalny.

Proponowany obowiązek informowania przez SIM o spłaceniu kredytu ma za zadanie ułatwić podjęcie decyzji o ewentualnym złożeniu przez najemcę wniosku o zmianę dotychczasowej umowy najmu na umowę najmu uwzględniającą rozliczenie partycypacji. Przewiduje się, że SIM o spłacie kredytu będzie zobligowana powiadomić najemcę będącego partycypantem na piśmie, w terminie 30 dni od dnia dokonania całkowitej spłaty.

Ponadto na wniosek najemcy będącego przez co najmniej 5 lat stroną obowiązującej umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego SIM informuje na piśmie w terminie 14 dni od dnia złożenia wniosku, jaki termin został do spłaty kredytu, przy wykorzystaniu którego wybudowano ten lokal mieszkalny.

Poprawka w zakresie **art. 1 pkt 6 projektu ustawy z druku nr 2451** wprowadza zmiany legislacyjne polegające na dostosowaniu treści dodawanego art. 33dc pkt 3 do aktualnego brzmienia ogólnego określenia przedmiotu ustawy w tytule ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. – w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 7 lipca 2022 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych. Wyrazy „o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń" należy zastąpić wyrazami „o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych".

Poprawką w zakresie **art. 1 pkt 7 projektu ustawy z druku nr 2451** proponuje się wprowadzenie dodatkowego rozwiązania, w przepisach dotyczących rozliczenia partycypacji w ramach umowy najmu uwzględniającej całkowite rozliczenie partycypacji, mówiącego o tym, że brak pouczenia, o którym mowa w art. 33dj ust. 3, przez SIM będzie skutkował tym, że umowa najmu uwzględniająca całkowite rozliczenie partycypacji będzie traktowana jak umowa najmu uwzględniająca okresowe rozliczenie partycypacji (nowoprojektowany art. 33dj ust. 4 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa). Zgodnie z art. 33dj ust. 3, w przedstawianych najemcy warunkach umowy najmu uwzględniającej całkowite rozliczenie partycypacji SIM umieszcza następujące pouczenie:

„Zawarcie umowy najmu uwzględniającej całkowite rozliczenie partycypacji pozbawia najemcę oraz osoby wstępujące po jego śmierci w stosunek najmu prawa do zwrotu kwoty partycypacji. Prawo do wstąpienia po śmierci najemcy w stosunek najmu na zasadach określonych w umowie najmu uwzględniającej całkowite rozliczenie partycypacji przysługiwać będzie wyłącznie osobie, która w dniu zawierania tej umowy osiągnęła wiek emerytalny, o którym mowa w art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych, oraz przez cały okres obowiązywania tej umowy zamieszkiwać będzie w lokalu będącym jej przedmiotem.”.

Mając na uwadze, że procedura zamiany umowy najmu na umowę najmu z całkowitym rozliczeniem partycypacji wiąże się w przypadku zakończenia najmu, w tym z powodu śmierci najemcy, z uznaniem partycypacji za rozliczoną w całości, propozycja poprawki ma na celu zapewnienie najemcom odpowiedniego poinformowania o obowiązujących w tym zakresie regulacjach, które mają bezpośrednie przełożenie na ich stan majątkowy.

Jeżeli SIM nie zawrze odpowiedniego pouczenia w przedstawianych najemcy warunkach umowy najmu uwzględniającej całkowite rozliczenie partycypacji, do zawartej umowy najmu stosowane będą przepisy dotyczące umowy najmu uwzględniającej okresowe rozliczenie partycypacji. Będzie to oznaczało, że kwota wniesionej na poczet budowy lokalu mieszkalnego partycypacji nie będzie uważana za rozliczoną w całości i ta część partycypacji, która nie została rozliczona w czynszu, będzie podlegała standardowym regulacjom w tym zakresie, w tym podlegać zwrotowi w przypadku rezygnacji z najmu, jak również dziedziczeniu w przypadku śmierci najemcy. Ma to stanowić swego rodzaju sankcję dla SIM za ewentualne niedochowanie obowiązku odpowiedniego poinformowania najemcy o konsekwencjach zawarcia umowy najmu uwzględniającej całkowite rozliczenie partycypacji, który został wprowadzony ustawą z dnia 7 lipca 2022 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych.

Propozycja tej poprawki jest efektem postulatów zgłaszanych przez najemców lokali w zasobach TBS/SIM, zgodnie z którymi konieczne jest zapewnienie odpowiedniego zabezpieczenia najemców, którzy powinni być w pełni świadomi konsekwencji formuły zakładającej całkowite rozliczenie partycypacji.

Analogiczne zmiany zostały zaproponowane w zakresie **art. 1 pkt 8 projektu ustawy z druku nr 2451**.

Poprawka w zakresie **art. 1 pkt 9 projektu ustawy z druku nr 2451** wprowadza zmiany analogiczne jak w poprawce w zakresie art. 1 pkt 6 projektu ustawy z druku nr 2451, polegające na dostosowaniu treści dodawanego art. 33dk ust. 2 do aktualnego brzmienia ogólnego określenia przedmiotu ustawy w tytule ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. – w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 7 lipca 2022 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych.

Wyrazy „o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń" należy zastąpić wyrazami „o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych".

Poprawki w zakresie **art. 1 pkt 10 projektu ustawy z druku nr 2451** (w zakresie dodania w ustawie o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa art. 33ka) mają na celu umożliwienie gminie sprzedaży lokali mieszkalnych w zasobach byłego SIM, które w wyniku likwidacji spółki weszły w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a których najemcy nie mają zawartej umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego. Kwestia ta została zgłoszona do Ministerstwa Rozwoju i Technologii jako problematyczna przykładowo w mieście Nowa Sól.

W obecnym stanie prawnym zasady wyodrębniania lokali mieszkalnych w zasobach SIM regulują przepisy rozdziału 4b „Wyodrębnianie na własność lokali mieszkalnych wybudowanych na wynajem przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego" ustawy o społecznych formach. Likwidacja SIM, z wyjątkiem likwidacji w postępowaniu upadłościowym, nie powoduje sytuacji wyłączającej stosowanie przepisów dotyczących wyodrębniania na własność lokali wybudowanych przy udziale kredytu ze środków KFM/SBC w oparciu o zasady, o których mowa w ww. rozdziale 4b ustawy o społecznych formach. Powyższe budzi jednak wątpliwości interpretacyjne po stronie samorządów, które do swojego zasobu przejęły lokale mieszkalne zlikwidowanej SIM. Ponadto przepisy ustawy o społecznych formach w obecnym kształcie dopuszczają możliwość wykupu jedynie w sytuacji, gdy najemca jest jednocześnie partycypantem. Jak sygnalizują samorządy gminne, brak tożsamości po stronie najemcy i partycypanta jest zasadniczym problemem uniemożliwiającym sprzedaż lokali mieszkalnych w SIM-ach, które utraciły swój status w wyniku likwidacji.

Dlatego postanowiono wprowadzić do ustawy o społecznych formach przepisy pozwalające gminie na sprzedaż lokali mieszkalnych w zasobach byłego SIM, które w wyniku likwidacji spółki weszły w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a których najemcy nie mają zawartej umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego. Tym samym proponuje się dodać w ustawie o społecznych formach art. 33ka.

Mając na uwadze konieczność zapewnienia jednolitych zasad wyodrębniania na własność lokali mieszkalnych wybudowanych przez SIM przy udziale środków budżetu państwa na podstawie przepisów ustawy o społecznych formach (w ramach aktualnego programu finansowania zwrotnego oraz poprzedniego programu społecznego budownictwa czynszowego realizowanego ze środków zlikwidowanego Krajowego Funduszu Mieszkaniowego), w przypadku gdy w wyniku likwidacji spółki lokal taki znalazł się w posiadaniu gminy, proponuje się wprowadzenie regulacji umożliwiającej stosowanie bonifikaty, o której mowa w art. 68 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997

r. o gospodarce nieruchomościami, przez gminę przy sprzedaży takich lokali mieszkalnych, ale wyłącznie do wysokości odpowiadającej iloczynowi ceny sprzedaży oraz wskaźnika równego ilorazowi kosztów własnych kredytobiorcy w całkowitych kosztach realizacji przedsięwzięcia finansowanego kredytem udzielonym przez Bank Gospodarstwa Krajowego – projektowany art. 33ka ust. 2 ustawy o społecznych formach.

Poprawką w zakresie **art. 1 pkt 11 projektu ustawy z druku nr 2451** proponuje się dodanie po ust. 2b w art. 33p ustawy o społecznych formach nowego ust. 2ba, zgodnie z którym na prośbę ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, gmina, która otrzymała wsparcie z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa na podstawie art. 33l ustawy o społecznych formach, albo SIM, w której zostały objęte udziały z udziałem wsparcia z RFRM, udzielać będą informacji o sposobie i etapie realizacji usługi publicznej lub przedsięwzięcia służącego realizacji tej usługi. Wsparcie udzielane gminom ze środków RFRM przeznaczone jest na sfinansowanie działań gminy polegających na objęciu w nowotworzonej lub istniejącej spółce SIM udziałów. Gminy są obowiązane do przekazania tych środków do spółki w ciągu 6-miesięcy od otrzymania środków. Środki wsparcia przekazywane gminie z RFRM stanowią środki publiczne w rozumieniu art. 5 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych. Wsparcie ma na celu pobudzenie inwestycji mieszkaniowych w gminie, a w konsekwencji zwiększenie liczby mieszkań dla osób o umiarkowanych dochodach. Jednocześnie minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa odpowiada za politykę mieszkaniową, w szczególności za zapewnienie finansowania inwestycji w obszarze budownictwa socjalnego i komunalnego oraz społecznego. W związku z tym zasadnym jest wprowadzenie uprawnienia dla tego ministra do występowania do gmin i spółek korzystających ze środków RFRM z prośbą o informacje odnośnie sposobu ich wykorzystania. Gmina będzie zatem zobowiązana do udzielenia na wniosek tego ministra informacji o inwestycji realizowanej z wykorzystaniem środków RFRM.

Ad pkt 3: poprawka wprowadza zmiany legislacyjne w zakresie **art. 4 projektu ustawy z druku nr 2451**. Zaproponowano nowe brzmienie tego artykułu.

Poprawka w zakresie **art. 4 pkt 1 projektu ustawy** polega na dostosowaniu numeracji jednostek redakcyjnych w art. 5 ust. 2 zmienianej tym artykułem ustawy z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej do aktualnego brzmienia. W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 7 lipca 2022 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych, która wprowadziła już pkt 4c w ust. 2 tego artykułu. W związku z powyższym konieczne jest, aby przedmiotem zmian zaproponowanych w

niniejszym projekcie ustawy o zmianie niektórych ustaw wspierających poprawę warunków mieszkaniowych było dodanie przepisów oznaczonych jako pkt 4d i pkt 4e;

Ponadto poprawką w zakresie **art. 4 pkt 2 projektu ustawy** dodaje się rozszerzenie nowelizacji o zmiany dotyczące art. 5 ust. 3 zmienianej ustawy, polegające na uzupełnieniu katalogu wydatków Funduszu Dopłat o koszty zarządzania, tworzenia i uzupełniania zasobu projektów, tworzonego na podstawie dodawanego rozdziału 2a ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych, zwanej dalej „ustawą o finansowym wsparciu", (w ramach poprawki zawartej w pkt 4 lit. d).

Ad pkt 4: poprawki dotyczą **art. 5 projektu ustawy z druku nr 2451**

Ad pkt 4 lit. a: Poprawka wprowadza zmiany legislacyjne polegające na dostosowaniu do aktualnego brzmienia ogólnego określenia przedmiotu w tytule ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. – w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 7 lipca 2022 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych. Wyrazy „o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2022 r. poz. 377)" proponuje się zastąpić wyrazami „o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 377 i 1561)".

Ad pkt 4 lit. b: W związku z proponowanym dodaniem rozdziału 2a do ustawy o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych, odnoszącym się do zasobu projektów, które będą mogły być wykorzystywane przez beneficjentów rządowego programów wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego, konieczne jest rozszerzenie przedmiotu ustawy o tworzenie, uzupełnianie i udostępnianie zasobu projektów architektoniczno-budowlanych i projektów technicznych i zgodnie z zasadami umieszczenie tej zmiany w art. 5 pkt 1 projektu ustawy z druku nr 2451.

Ponadto proponuje się rozszerzenie dotychczasowego pkt 1 wprowadzając rozszerzenie słowniczka zmienianej ustawy o dodatkowe definicje pojęć: poważne szkody dla celów środowiskowych, plan rozwojowy, grant MZG i grant OZE. Pojęcia te wprowadzone były w projekcie ustawy z druku nr 2451 w przepisach merytorycznych zmienianej ustawy, jednak dodatkowa analiza legislacyjna wykazała, że z uwagi na dotychczasową konstrukcję zmienianej ustawy, wymagają zdefiniowania jako kolejne punkty w art. 2.
Tym samym dotychczasowemu pkt 1 nadaje się oznaczenie 1a.

Ad pkt 4 lit. c: Proponuje się dodanie pkt 2a i 2b.

Poprawka w zakresie dodawanego pkt 2a wprowadza zasadę, zgodnie z którą tzw. grant na infrastrukturę przysługujący gminie w związku z zakupem byłych mieszkań zakładowych

przysługiwać będzie jedynie wtedy, jeżeli mieszkania te pozostawać będą w mieszkaniowym zasobie gminy. Zasada ta jest spójna z dotychczasowym przeznaczeniem grantu, jako sposobu dodatkowego finansowania przedsięwzięć służących lokatorom mieszkań wynajmowanych w ramach polityki mieszkaniowej gminy. W przypadku gdy po zakupie byłego mieszkania zakładowego gmina wyodrębniłaby je na rzecz dotychczasowego lokatora, znika przesłanka do finansowania infrastruktury powiązanej z tym mieszkaniem.

Ponadto, mając na uwadze decyzję Komisji Europejskiej, przekazaną MRiT już po przekazaniu projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw wspierających poprawę warunków mieszkaniowych do Sejmu, odnośnie do rozszerzenia obowiązku realizacji przedsięwzięć polegających na budowie nowych budynków z lokalami mieszkalnymi w ramach rządowego programu wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego w podwyższonym standardzie energetycznym, na wszystkie przedsięwzięcia, finansowane nie tylko ze środków KPO, ale również ze środków krajowych – w art. 5 projektu ustawy z druku nr 2451 proponuje się dodanie pkt 2b, w którym dodany zostanie art. 6aa ustawy o finansowym wsparciu, zgodnie z którym finansowe wsparcie na budowę lokali mieszkalnych (również bez udziału środków z KPO) będzie udzielane wyłącznie w przypadku, gdy wartość wskaźnika rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP w budynku powstałym w ramach przedsięwzięcia nie przekracza 52 kWh/(m^2·rok), przy czym do tej regulacji proponuje się przepisy przejściowe (zawarte w pkt 7 i pkt 8 lit. c). I tak, mając na uwadze długość procesu inwestycyjnego (który zawiera w sobie również etap projektowania przedsięwzięcia budowlanego oraz zdobywania odpowiednich decyzji administracyjnych), w celu niezahamowania możliwości finansowego wsparcia gmin w realizacji lokalnej polityki mieszkaniowej, proponuje się, aby regulacja zawarta w nowych art. 6aa obowiązywała dopiero od dnia 1 stycznia 2025 r. (dodanie pkt 3 w art. 10 projektu ustawy). Okres ponad 2 lat wydaje się wystarczający do przygotowania nowych inwestycji mieszkaniowych, uwzględniających już wyższe normy energetyczne, zgodne z wytycznymi Komisji Europejskiej.

Jednocześnie w nowym (również proponowanym niniejszymi autopoprawkami) art. 8a ust. 1 projektu ustawy z druku nr 2451, który również wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2025 r., do przedsięwzięć polegających na budowie, które finansowane są w ramach rządowego programu wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego, nie będzie się stosować warunku określonego w nowym art. 6aa, jeżeli przed dniem 1 stycznia 2024 r. wszczęto co najmniej jedno postępowanie o zamówienie publiczne na prace projektowe albo na podstawie umowy rozpoczęto prace projektowe, została wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wszczęto postępowanie o jej wydanie, inwestor złożył wniosek o wydanie pozwolenia na budowę albo posiada pozwolenie na budowę lub zostało dokonane zgłoszenie budowy lub innych robót budowlanych w przypadku, gdy

nie jest wymagane uzyskanie pozwolenia na budowę. Takie sformułowanie przepisów pozwoli na dokończenie przez gminy przy wsparciu środków Funduszu Dopłat inwestycji mieszkaniowych, które nie spełniają warunku energetycznego, ale zostaną rozpoczęte (w szerokim znaczeniu) przed 1 stycznia 2024 r.

Dodatkowo w przypadku gdy po 1 stycznia 2025 r. przedsięwzięcie polegające na budowie lokali mieszkalnych przez innego niż gmina inwestora, takiego jak na przykład SIM (na podstawie art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy o finansowym wsparciu) nie będzie spełniało tego warunku, ale spełni warunki określone w art. 8a ust. 1, zastosowanie będzie miała wysokość wsparcia określona w art. 13 ust. 1 pkt 1 ustawy o finansowym wsparciu w brzmieniu dotychczasowym (wsparcie dla gminy na udział w inwestycji inwestora w wysokości w sumie do 35% kosztów przedsięwzięcia). Te przedsięwzięcia, które po 1 stycznia 2025 r. będą spełniały wyższe normy energetyczne, będą mogły uzyskać wyższe wsparcie (do 45% kosztów przedsięwzięcia) – zgodnie z poprawką zawartą w pkt 4 lit. f w zakresie zmiany w art. 13 ust. 1 pkt 1 ustawy o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych.

Ad pkt 4 lit. d: poprawka wprowadza do ustawy o finansowym wsparciu nowy rozdział poświęcony tworzeniu przez ministra właściwego do spraw budownictwa planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa zasobu projektów architektoniczno-budowlanych i technicznych przeznaczonych do wykorzystania przez gminy przy realizacji przedsięwzięć korzystających z finansowego wsparcia. Przewiduje się, że prawa autorskie do projektów ww. minister będzie nabywał w drodze konkursów organizowanych zgodnie z przepisami o zamówieniach publicznych. Wybrane projekty będą następnie udostępniane gminom, za co ich autorzy otrzymywać będą stosowne wynagrodzenie. Zasobem projektów, procesem ich przekazywania gminom oraz wypłatami wynagrodzenia autorom zarządzać będzie BGK. Kwestie te zostaną uregulowane w umowie z BGK określającej kwestie współpracy w tym zakresie.

Celem wprowadzanego rozwiązania jest skrócenie procesu inwestycyjnego realizowanego przez samorządy w obrębie budownictwa mieszkaniowego. Zakłada się, że możliwość skorzystania z gotowych projektów skróci czas przygotowania inwestycji mieszkaniowej przez gminę, spółkę gminą albo społeczną inicjatywę mieszkaniową nawet o poł roku. Dodatkowo rozwiązanie będzie korzystne z punktu widzenia wydatków Funduszu Dopłat. Obecnie finansowe wsparcie pokrywa od 35% (w przypadku mieszkań społecznych) do 80% (w przypadku mieszkań komunalnych) kosztów sporządzenia projektu. Wprowadzone rozwiązanie sprawi, że Fundusz Dopłat przy każdym przedsięwzięciu pokrywać będzie ok 5–10% procent takich kosztów.

Ad pkt 4 lit. e: poprawka wprowadza zmiany legislacyjne polegające na dostosowaniu zmian zaproponowanych w projekcie ustawy o zmianie niektórych ustaw wspierających poprawę warunków

mieszkaniowych do aktualnego brzmienia art. 8 ustawy o finansowym wsparciu niektórych. W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 7 lipca 2022 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych konieczna jest rezygnacja z części zmian zawartych w art. 5 pkt 4 projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw wspierających poprawę warunków mieszkaniowych oraz zmiana numeracji jednostki redakcyjnej (ust. 1a zamiast ust. 2).

Analogicznie poprawka wprowadza zmiany legislacyjne polegające na dostosowaniu zmian zaproponowanych w projekcie ustawy o zmianie niektórych ustaw wspierających poprawę warunków mieszkaniowych do aktualnego brzmienia art. 8a ustawy o finansowym wsparciu. Konieczna jest rezygnacja z części zmian zawartych w art. 5 pkt 5 projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw wspierających poprawę warunków mieszkaniowych oraz zmiana numeracji jednostki redakcyjnej (ust. 1a zamiast ust. 2).

Ad pkt 4 lit. f: poprawka w zakresie dodawanego pkt 5a lit. a dotyczy zmiany brzmienia art. 8b ust. 1 ustawy o finansowym wsparciu i wprowadza zmiany legislacyjne polegające na dostosowaniu zmian zaproponowanych w projekcie ustawy o zmianie niektórych ustaw wspierających poprawę warunków mieszkaniowych do aktualnego brzmienia art. 8b ustawy o finansowym wsparciu. W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 7 lipca 2022 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych konieczna jest rezygnacja z części zmian dotyczących art. 8b ustawy o finansowym wsparciu oraz przywołanie art. 5 ust. 2 pkt 4d ustawy z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej w treści przepisu art. 8b ust. 1 (w związku ze zmianą z pkt 3 autopoprawki).

Poprawka w zakresie dodawanego pkt 5a lit. b dotyczy zmiany brzmienia ust. 2 w art. 8b ustawy o finansowym wsparciu i związana jest z proponowanym podwyższeniem finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat dla gmin na zakup byłych mieszkań zakładowych (z 50% do 95% kosztów zakupu i remontu tych lokali). Mając na względzie konieczność zapewnienia realizacji pozostałych kluczowych zadań rządowego programu wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego, proponuje się aby limit wydatków na przedsięwzięcia związane z zakupem byłych mieszkań zakładowych stanowił maksymalnie 5% łącznego limitu środków dostępnych na program w danym roku (proponuje się wydzielenie go poza dotychczasową pulę środków przeznaczoną na budownictwo gminne – vide: nowe brzmienie pkt 1 i nowy pkt 3a). Mając na uwadze, że roczny limit wydatków budżetowych na lata 2023–2025 wynosi 1 mld zł rocznie, roczne wydatki w tym zakresie nie będą mogły przekroczyć 50 mln zł. Tym samym ograniczeniu ulegnie odpowiednio limit określony dla innych typów przedsięwzięć zawarty w art. 8b ust. 2 pkt 4. Limity na poszczególne rodzaje przedsięwzięć obowiązują do dnia 30 czerwca danego roku.

Poprawka w zakresie w zakresie dodawanego pkt 5a lit. c dotyczy zmiany brzmienia ust. 5 w art. 8b ustawy o finansowym wsparciu i polega na dodaniu pkt 3a, który uzupełnia przepisy dotyczące wstrzymywania przez BGK kwalifikacji wniosków o finansowe wsparcie również wtedy, gdy kwota udzielonego w danym roku finansowego wsparcia przeznaczonego na zakup byłych mieszkań zakładowych osiągnie wskazane w projektowanym art. 8b ust. 2 pkt 3a.

Ponadto poprawką w zakresie dodawanego pkt 5b lit. a, dotyczącą zmiany brzmienia art. 13 ust. 1 proponuje się podwyższenie od dnia 1 stycznia 2025 r. (zgodnie z proponowaną zmianą przepisu końcowego zawartą w poprawce z pkt 8 lit. c) finansowego wsparcia dla gmin na udział w inwestycji mieszkaniowej innego inwestora (takiego jak SIM), polegającej na budowie nowego budynku z lokalami mieszkalnymi, na podstawie przepisów art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy o finansowym wsparciu, w przypadku których gmina będzie miała prawo wskazywania najemców, z maksymalnie 35% do 45% kosztów przedsięwzięcia (w przypadku, gdy inwestor realizować będzie inwestycję na własnym gruncie, wsparcie wyniesie do 35% kosztów przedsięwzięcia, a w przypadku gdy gmina przekaże inwestorowi grunt na realizację przedsięwzięcia finansowe – wsparcie wyniesie do 45% kosztów przedsięwzięcia). Poprawka ta jest w ocenie MRiT konieczna ze względu na decyzję Komisji Europejskiej, przekazaną MRiT już po przekazaniu projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw wspierających poprawę warunków mieszkaniowych do Sejmu, odnośnie do rozszerzenia obowiązku realizacji wszystkich przedsięwzięć polegających na budowie nowych budynków z lokalami mieszkalnymi w ramach rządowego programu wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego w podwyższonym standardzie energetycznym, na wszystkie przedsięwzięcia finansowane nie tylko ze środków KPO, ale również ze środków krajowych. Podwyższone warunki energetyczne inwestycji mieszkaniowej będą miały bezpośredni wpływ na wzrost kosztów inwestycji. Tym samym inwestor (np. SIM) będzie zmuszony do zaciągnięcia wyższego kredytu na sfinansowanie pozostałej części przedsięwzięcia, co będzie miało bezpośredni wpływ na wysokość czynszów płaconych przez najemców realizowanych lokali mieszkalnych. Mając na względzie grupę docelową najemców lokali społecznych czynszowych (osoby nieposiadające zdolności kredytowej) konieczne jest przyjęcie regulacji zwiększającej bezzwrotne wsparcie dla gminy na udział w inwestycji inwestora, w celu neutralizacji wzrostu kosztów przedsięwzięcia na ponoszone przez najemców koszty najmu. Proponowane podwyższenie wysokości finansowego wsparcia (o 10 punktów procentowych) wynika z założenia, że wsparcie powyżej 45% kosztów przedsięwzięcia z dużym prawdopodobieństwem spowodowałoby przekroczenie dopuszczalnej wysokości rekompensaty udzielanej przez gminę SIM z tytułu świadczenia usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym.

Proponuje się, aby przepis podnoszący finansowe wsparcie obowiązywał od dnia 1 stycznia 2025 r., kiedy to zgodnie z poprawką z pkt 8 lit. c wejdzie w życie również przepis dot. podwyższonych norm energetycznych dla inwestycji finansowanych ze środków krajowych.

Do oceny skutków podwyższenia wysokości finansowego wsparcia dla nowobudowanych budynków realizowanych przez inwestorów innych niż gmina na podstawie art. 5 ust. 1 pkt 1 (finansowanego ze środków krajowych) wykorzystano dane Banku Gospodarstwa Krajowego dotyczące aktualnej realizacji przedsięwzięć tego typu ze środków Funduszu Dopłat. W zakresie liczby lokali mieszkalnych finansowanych w ramach instrumentu jako bazowy przyjęto rok 2021, natomiast w zakresie kosztów budowy lokalu mieszkalnego przyjęto dane z 2022 r. (mając na uwadze skokowy wzrost cen w zakresie produkcji budowalno-montażowej).

Zwiększenie wysokości wsparcia nie będzie miało wpływu na popyt zgłaszany przez gminy na tego typu inwestycje, gdyż ma ono zniwelować efekt podrożenia inwestycji w wyniku zastosowania technologii pozwalających na zmniejszenie energochłonności budynku mieszkalnego.

Zgodnie z wnioskami zakwalifikowanymi w 2021 r. zakładana liczba lokali mieszkalnych finansowanych z Funduszu Dopłat, której będzie dotyczyło zwiększenie wsparcia wynosi 2.500.

Przyjęty do kalkulacji koszt budowy jednego lokalu mieszkalnego realizowanego przez inwestora innego niż gmina na podstawie art. 5 ust. 1 pkt 1 na podstawie wniosków zakwalifikowanych w 2022 r. wynosi 325 tys. zł, przy czym zakładając wskaźnik inflacji w wysokości 9,1% w 2022 r., 7,8% w 2023 r., 4,8% w 2024 r (jednolicie z projektem ustawy z druku nr 2451), w 2025 r. koszt budowy jednego lokalu mieszkalnego wyniesie przeciętnie 400,6 tys. zł.

W związku z powyższym zwiększenie wydatków budżetowych w 2025 r. wyniesie maksymalnie 10%*2.500*400,6 tys. zł, czyli około 100 mln zł.

Skutki finansowe określono wyłącznie dla 2025 r., ściśle w powiązaniu z ramami czasowymi finansowania programu wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego. Ramy finansowania programu zostały w 2018 r. ustawowo określone jako finansowanie w okresie 2018–2025 (art. 21 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. z 2018 r. poz. 756, z późn. zm.). Jest to wynikiem przyjętego rozwiązania, zgodnie z którym ocena realizacji celów programu wsparcia wraz z oceną realizacji i rekomendacjami w zakresie kontynuacji rozwiązań po 2025 r. będzie przedmiotem informacji dla Rady Ministrów, z której będą wynikały dalsze decyzje dotyczące przyszłości programu (art. 14 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). Niniejszy projekt ustawy nie zmienia tego okresu. Rozwiązania ustawowe będą kontynuowane po 2025 r., lecz mogą być zmodyfikowane w wyniku rewizji przepisów, co de facto skutkować będzie koniecznością określenia nowych limitów finansowych po 2025 r.

Wprowadzane zmiany nie będą prowadzić do przekroczenia limitów wydatków określonych w art. 21 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.

Poprawką w zakresie dodawanego pkt 5b lit. c proponuje się także podwyższenie dotychczasowego poziomu wsparcia dla gmin na zakup lokali mieszkalnych z 50% do 95% kosztów zakupu albo zakupu i remontu tych lokali – w przypadku zakupu lokali będących byłymi mieszkaniami zakładowymi. W ramach rządowego programu wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego, realizowanego na podstawie przepisów ustawy o finansowym wsparciu gminy i jednoosobowe spółki gminne mogą ubiegać się o bezzwrotne finansowe wsparcie z Funduszu Dopłat na kupno byłych mieszkań zakładowych[1)]. Warunkiem udzielenia wsparcia jest, aby lokatorami tych mieszkań były osoby, które przed dniem 7 lutego 2001 r. były pracownikami przedsiębiorstwa, w którego zasobach zrealizowane zostało mieszkanie zakładowe, lub zstępnymi, wstępnymi małżonkiem lokatora itp. Obecnie finansowe wsparcie w tym przypadku wynosi 50% kosztów przedsięwzięcia, czyli ceny ustalonej przez gminę w umowie sprzedaży (pomniejszoną o wartość rynkową gruntu) oraz ewentualnych kosztów remontu. Odmiennie niż w przypadku pozostałych przedsięwzięć finansowanych w ramach programu, w tym konkretnym przypadku nie funkcjonuje zakaz zbywania zakupionych lokali z mieszkaniowego zasobu gminy, z tym że w przypadku podjęcia przez gminę decyzji o sprzedaży wykupionego lokalu mieszkalnego lokatorowi, w sytuacji 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, gmina jest zobowiązana do zwrotu do Funduszu Dopłat kwoty stanowiącej różnicę między kwotą środków uzyskanych od nabywcy lokalu a kwotą uzyskanego finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat.

Mając na względzie postulaty zgłaszane przez najemców byłych mieszkań zakładowych, którzy nie mogą skorzystać z rozwiązań zawartych w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania

---

[1)] Przez byłe mieszkania zakładowe rozumie się mieszkania stanowiące przed dniem 7 lutego 2001 r własność przedsiębiorstw państwowych i spółek handlowych, w których Skarb Państwa był podmiotem dominującym w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz.1983, z późn. zm.).

mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa (Dz. U. z 2016 r. poz. 52), ze względu na to, że budynki, w których znajdują się mieszkania przez nich zajmowane, zostały sprzedane już innym podmiotom, proponuje się dalsze uatrakcyjnienie instrumentu wsparcia gmin zakupu tych lokali w ramach rządowego programu wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego, realizowanego ze środków Funduszu Dopłat. Pozostawanie przez pracowników lub byłych pracowników przedsiębiorstw państwowych w już prywatnym zasobie jest o tyle trudną sytuacją, że nowi właściciele niejednokrotnie narzucają lokatorom bardzo wysokie czynsze oraz nie dbają o utrzymanie techniczne budynku, co wpływa na jego stopniową degradację.

I tak w niniejszej autopoprawce proponuje się podniesienie wsparcia dla gmin i jednoosobowych spółek gminnych z 50% do 95% kosztów przedsięwzięcia polegającego na zakupie byłych mieszkań zakładowych do mieszkaniowego zasobu gminy. Proponowana wysokość wsparcia koresponduje z rozwiązaniami dostępnymi dla mieszkań zakładowych. Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa maksymalna bonifikata w cenie sprzedaży mieszkania wynosi 95%. Proponowane rozwiązanie umożliwiłoby zatem zastosowanie przez gminę, która wykupi byłe mieszkanie zakładowe, analogicznej obniżki ceny mieszkania, jaka dostępna jest dla lokatorów mieszkań nadal zakładowych – co należy uznać za społecznie uzasadnione.

Do oceny skutków podwyższenia wysokości finansowego wsparcia na zakup przez gminę byłych mieszkań zakładowych wykorzystano dane BGK za 2021 r. Przyjęty na tej podstawie koszt zakupu jednego byłego mieszkania zakładowego to 325 tys. zł. Uwzględniając limit zaproponowany w poprawce z pkt 4 lit. f (w zakresie dodawanego pkt 5a lit. b), a więc zakładając maksymalne wydatki budżetowe do 2025 r. na ten cel rocznie w wysokości do 50 mln zł, zaproponowane regulacje umożliwiłyby sfinansowanie zakupu przez gminy około 160 byłych mieszkań zakładowych rocznie.

Wprowadzane zmiany nie będą prowadzić do przekroczenia limitów wydatków określonych w art. 21 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.

Ad pkt 4 lit. g: poprawka w zakresie skreślenia art. 5 pkt 6 projektu ustawy z druku nr 2451, wprowadza zmiany legislacyjne polegające na dostosowaniu zmian zaproponowanych w projekcie

ustawy o zmianie niektórych ustaw wspierających poprawę warunków mieszkaniowych do aktualnego brzmienia ustawy o finansowym wsparciu. Konieczna jest rezygnacja ze zmiany polegającej na uchyleniu art. 13a ustawy o finansowym wsparciu, bowiem jest ona przedmiotem ustawy z dnia 7 lipca 2022 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych, która weszła w życie.

Ad pkt 4 lit. h: W związku wprowadzeniem definicji grantu MZG i grantu OZE w słowniczku ustawy (w ramach poprawki z pkt 4 lit. b), poprawką w zakresie art. 5 pkt 7 projektu ustawy z druku nr 2451 proponuje się wykreślenie wyrazów „zwanego dalej „grantem MZG/OZE””. Ponadto przedmiotem poprawki jest dodanie przepisów mających na celu określenie informacji, jakie będą wymagane w przypadku poszczególnych wniosków dotyczących przedsięwzięć wdrażających KPO, potwierdzających, że przedsięwzięcie nie będzie wyrządzać poważnych szkód dla celów środowiskowych przez odpowiednie zastosowanie wytycznych DNSH zawartych w rozporządzeniu delegowanym Komisji UE 2021/2139 z dnia 4 czerwca 2021 r. uzupełniającym rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/852 przez ustanowienie technicznych kryteriów kwalifikacji służących określeniu warunków, na jakich dana działalność gospodarcza kwalifikuje się jako wnosząca istotny wkład w łagodzenie zmian klimatu lub w adaptację do zmian klimatu, a także określeniu, czy ta działalność gospodarcza nie wyrządza poważnych szkód względem żadnego z pozostałych celów środowiskowych.

Ad pkt 4 lit. i: Poprawka w zakresie dodawanego art. 5 pkt 7a koresponduje ze zmianami proponowanymi w ramach poprawki z pkt 4 lit. f, w zakresie podwyższenia finansowego wsparcia dla gmin udzielanego z Funduszu Dopłat na zakup byłych mieszkań zakładowych. Ma ona na celu, przy określeniu wsparcia na znacznie wyższym niż dotychczas poziomie (na poziomie do 95% kosztów przedsięwzięcia), odpowiednie zabezpieczenie Funduszu Dopłat zasilanego środkami budżetu państwa, przed zawyżaniem cen sprzedaży przez prywatnych właścicieli byłych mieszkań zakładowych. Proponuje się, aby w przypadku zakupu byłych mieszkań zakładowych kosztem kwalifikowanym do finansowego wsparcia nie była cena zakupu lokalu mieszkalnego wynikająca z umowy kupna-sprzedaży, a wartość nieruchomości ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego (z wyłączeniem gruntu – co stanowi ogólną zasadę w programie).

Ad pkt 4 lit. j: Poprawka w zakresie art. 5 pkt 9 projektu ustawy z druku nr 2451, wprowadza zmiany legislacyjne polegające na dostosowaniu zmian zaproponowanych w projekcie ustawy o zmianie niektórych ustaw wspierających poprawę warunków mieszkaniowych do aktualnego brzmienia art. 17 ustawy o finansowym wsparciu. W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 7 lipca 2022 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych konieczna

jest rezygnacja z części zmian dotyczących art. 17 zawartych w art. 5 pkt 9 niniejszego projektu, tj. skreślenie ust. 3a.

Ponadto poprawka w zakresie art. 5 pkt 10 projektu ustawy z druku nr 2451 ma na celu wyeliminowanie z normy prawnej dodawanego przepisu art. 18 ust. 1b ustawy o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych konieczności składania przez beneficjenta wsparcia – w rozliczeniu faktycznie poniesionych kosztów przedsięwzięcia – informacji w zakresie sposobu prowadzenia robót budowlanych, wykorzystania wyrobów budowalnych oraz sporządzenia dokumentacji, potwierdzających, że przedsięwzięcie nie wyrządza poważnych szkód dla celów środowiskowych – w przypadku grantu OZE.

Zgodnie bowiem z regułą nieczynienia poważnej szkody środowisku, wynikającą z Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2021/241 z dnia 12 lutego 2021 r. ustanawiającego Instrument na Rzecz Odbudowy i Zwiększania Odporności, w zakresie inwestycji polegających na montażu systemów energii odnawialnej jedyną wytyczną jest, aby na etapie projektowania budynku wykonany został scenariusz dotyczący adaptacji do klimatu według normy PN-EN 15978. Tym samym w przypadku tego typu inwestycji nie powinno być wymagane złożenie dodatkowych informacji po zakończeniu realizacji przedsięwzięcia.

Mając na uwadze decyzję Komisji Europejskiej, przekazaną MRiT już po przekazaniu projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw wspierających poprawę warunków mieszkaniowych do Sejmu, odnośnie do rozszerzenia obowiązku realizacji przedsięwzięć polegających na budowie nowych budynków w ramach rządowego programu wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego w wysokim standardzie energetycznym na wszystkie przedsięwzięcia, finansowane nie tylko ze środków KPO, ale również ze środków krajowych, w art. 18 proponuje się nadanie nowego brzmienia proponowanemu w projekcie ustawy z druku nr 2451 ust. 1c i zastosowanie regulacji dot. obowiązku przedłożenia Bankowi Gospodarstwa Krajowego, wraz z rozliczeniem przedsięwzięcia, po zakończeniu jego realizacji, świadectwa charakterystyki energetycznej budynku, o którym mowa w art. 3 ust. 1 i w art. 15 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków, do wszystkich przedsięwzięć polegających na budowie lokali mieszkalnych na podstawie przepisów art. 3 ust. 1 pkt 1 i art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (budowa nowych budynków mieszkalnych).

Jednocześnie, zgodnie z proponowanym przepisem art. 8b projektu ustawy (pkt 7 autopoprawki), nowy przepis art. 18 ust. 1c nie będzie stosowany do przedsięwzięć realizowanych z udziałem finansowego wparcia udzielonego na wniosek złożony do dnia 1 stycznia 2025 r. – w przypadku finansowania ze środków Funduszu Dopłat. Przepis art. 18 ust. 1c będzie stosowany natomiast do finansowania ze środków KPO.

Ad pkt 4 lit. k: Poprawka w zakresie art. 5 pkt 11 projektu ustawy z druku nr 2451 ma na celu dostosowanie upoważnienia ustawowego do wydania aktu wykonawczego – w związku z uzupełnieniem przepisów art. 8 ust. 1a i 1b, art. 13b ust. 7, art. 13c ust. 7, art. 18 ust. 1b oraz art. 22a ust. 4 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (w tym określenie informacji potwierdzających, że przedsięwzięcie nie będzie wyrządzać poważnych szkód dla celów środowiskowych). Ponadto pkt 2 został uzupełniony o wytyczne dotyczące treści rozporządzenia.

Ad pkt 4 lit. l: Poprawka jest analogią do zmiany proponowanej w dodawanym pkt 2a, z tym że odnosi się do sytuacji, w której tzw. grant na infrastrukturę został już udzielony. W przypadku takim gmina, która w okresie 5 lat od uzyskania tego grantu wyodrębni lokal stanowiący nabyte przez nią byłe mieszkanie zakładowe, będzie zobowiązana zwrócić uzyskany grant na infrastrukturę.

Ad pkt 4 lit. m: Poprawka w zakresie pkt 13 projektu ustawy z druku nr 2451 wprowadza zmiany dotyczące nowego rozdziału 3a ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych. Zmiany wprowadzane w przedmiotowym rozdziale obejmują:

a) zmianę nazwy instrumentu z „finansowe wsparcie udzielane w ramach naboru" na „finansowe wsparcie udzielane w ramach planu rozwojowego",

b) zmniejszenie wysokości wsparcia udzielanego w ramach planu rozwojowego z 95% do 15% w przypadku przedsięwzięć obejmujących tworzenie lokali komunalnych i z 60% do 25% w przypadku tworzenia lokali społecznych. Jednocześnie w poprawce rezygnuje się z przepisu nakazującego zwrot finansowego wsparcia uzyskanego na to samo przedsięwzięcie w ramach „zwykłej części" programu. W efekcie, dla beneficjenta wsparcia warunki pozostaną niezmienione. W przypadku jednoczesnego korzystania z finansowego wsparcia w ramach „zwykłej części" programu oraz z finansowego wsparcia udzielanego w ramach planu rozwojowego w dalszym ciągu uzyska łącznie 95% albo 60% dofinansowania. Zmiana będzie natomiast wiązać się ze skutkami dla budżetu Funduszu Dopłat, albowiem nowy instrument będzie w większym zakresie finansowany ze środków krajowych. Wprowadzenie zmiany jest jednak konieczne, z uwagi na niższą niż pierwotnie planowana pulę części pożyczkowej środków Krajowego Planu Odbudowy i Odporności przewidzianych do wykorzystania jako instrument bezzwrotny,

c) uwzględnienie wytycznej Komisji Europejskiej, przekazanej MRiT już po przekazaniu projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw wspierających poprawę warunków mieszkaniowych do Sejmu, aby przynajmniej 75% lokali mieszkalnych zrealizowanych z udziałem finansowego wsparcia udzielonego w ramach naboru (nowy rozdział 3a ustawy o finansowym wsparciu) było przeznaczonych dla osób ubiegających się o mieszkanie, które znajdują się w dolnej połowie

listy wnioskodawców sporządzonej na podstawie dochodów wnioskodawców w porządku malejącym. Proponuje się zatem dodanie nowego art. 22d ustawy o finansowym wsparciu, dotyczącego realizacji kamienia milowego Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększania Odporności (KPO) B28L pn. „Reforma budownictwa mieszkaniowego dla gospodarstw domowych o niskich i średnich dochodach, uwzględniająca wyższą efektywność energetyczną budynków", w zakresie działania B3.5.1 pn. „Inwestycje w energooszczędne budownictwo mieszkaniowe dla gospodarstw domowych o niskich i średnich dochodach", zgodnie z którym w przypadku, gdy o najem lokalu mieszkalnego utworzonego w ramach przedsięwzięcia realizowanego z wykorzystaniem finansowego wsparcia udzielonego w ramach naboru, ubiega się więcej niż jedna osoba fizyczna, lokal ten wynajmuje się osobie, której średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym zawierana jest umowa najmu tego lokalu, jest niższy od średniego miesięcznego dochodu gospodarstw domowych wszystkich ubiegających się o najem tego lokalu. Regulacja zawarta w proponowanym art. 22d ust. 1 będzie dotyczyła zarówno mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (nie wyłączając ustalonych przez gminę dochodowych kryteriów pozwalających ubiegać się o lokal komunalny, jak również zasad najmu), jak również społecznych mieszkań czynszowych realizowanych przez inwestora takiego jak SIM; przy czym proponuje się, aby rada gminy mogła w drodze uchwały określić kryteria uprawniające osobę fizyczną do ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego utworzonego w ramach przedsięwzięcia realizowanego z wykorzystaniem finansowego wsparcia udzielonego w ramach naboru. Obydwa przepisy (art. 22ca ust. 1 i 2) stosowane łącznie spowodują, że gmina z jednej strony będzie mogła określić, które z osób oczekujących na mieszkanie komunalne mogą ubiegać się o mieszkanie wybudowane z udziałem finansowego wsparcia udzielonego w ramach naboru (np. osoby najdłużej oczekujące w kolejce czy rodziny wielodzietne), z drugiej zaś, wobec tak określonego katalogu ubiegających się, zapewnią wypełnienie wymogu Komisji Europejskiej o wynajmie lokalu utworzonych z udziałem środków KPO w pierwszej kolejności osobom o najniższych dochodach.

W przypadku lokali mieszkalnych realizowanych w zasobie inwestora innego niż gmina (mieszkania SIM), utworzonego w ramach przedsięwzięcia realizowanego z wykorzystaniem finansowego wsparcia udzielonego w ramach naboru, wprowadzenie regulacji zawartej w nowym art. 22a ust. 1 wymaga wyłączenia stosowania przepisu art. 7a ust. 1 pkt 2 ustawy o społecznych formach, dotyczącego maksymalnych dochodów najemcy uprawniających do ubiegania się o najem w SIM. W przypadku prywatnych inwestorów, którzy realizują swoje inwestycje z częściową partycypacją najemcy w kosztach budowy (do 30% kosztów budowy lokalu mieszkalnego) zachowanie górnego limitu dopuszczalnych dochodów mogłoby wywrzeć negatywny skutek na wykorzystanie sfinansowanego zasobu mieszkaniowego (potencjalny brak

osób spełniających kryteria ustawowe i wytyczne Komisji Europejskiej). W celu pominięcia osób zainteresowanych najmem lokalu mieszkalnego utworzonego w ramach przedsięwzięcia realizowanego z wykorzystaniem finansowego wsparcia, gmina albo związek międzygminny zostały zobligowane do umieszczania w ofercie wynajmu tych lokali mieszkalnych informacji o zasadach wyboru najemców w zakresie wysokości średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego, uprawniającej do najmu.

Ponadto proponuje się wprowadzenie regulacji (art. 22d ust. 4), zgodnie z którą lokale mieszkalne utworzone w ramach przedsięwzięcia realizowanego z wykorzystaniem finansowego wsparcia udzielonego w ramach naboru (komunalne oraz społeczne), będą mogły być wynajmowane wyłącznie gospodarstwom domowym nieposiadającym, w dniu objęcia lokalu, tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Rzeczypospolitej Polskiej. Warunek ten będzie niejako dodatkowym poza standardowo obowiązujący zakaz posiadania lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości. Będzie jednak obowiązywał wyłącznie w momencie ubiegania się o lokal. Ma to na celu skierowanie pomocy mieszkaniowej do osób w rzeczywiście trudnej sytuacji, w tym majątkowej.

Ad pkt 5 – poprawki dot. art. 6 projektu ustawy z druku nr 2451

Poprawki mają charakter legislacyjno-redakcyjny oraz ujednolicający brzmienie przepisów w poszczególnych jednostkach redakcyjnych.:

1. Nowo proponowany rozdział 4c ustawy zakładający wprowadzenie grantu OZE posługuje się pojęciem „przyznanie grantu" (np. art. 11n nowelizowanej ustawy). W celu wyeliminowania wątpliwości legislacyjnych, zgłoszona poprawka (do art. 3 ust. 3 oraz do art. 5 ust 2a zmienianej ustawy) ma na celu ujednolicenie pojęć stosowanych w ustawie.

2. Zastosowanie w całym akcie prawnym zmienianym w art. 6 pojęcia „kosztów przedsięwzięcia", a nie pojęcia „kosztów poniesionych na realizację…" (zgodnie z poprawką zaproponowaną do art. 5b ust. 1 zmienianej ustawy).

3. Przepis art. 11g ust. 1 pkt 4, do którego odnosi się zmieniany przepis, stanowi, że „z audytu energetycznego lub remontowego wynika, że po zrealizowaniu tego przedsięwzięcia przegrody oraz wyposażenie techniczne budynku podlegające przebudowie będą spełniały wymagania minimalne dla budynków w zakresie oszczędności energii i izolacyjności cieplnej, określone w przepisach wydanych na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane." W związku z tym, w celu zachowania spójności przepisów, ust. 3 powinien odnosić się również do audytu energetycznego.

4. Ujednolicenie w całym akcie prawnym sposobu dokumentowania kosztów przedsięwzięcia realizowanego ze środków KPO (zmiana sformułowania w art. 11k ust. 4 pkt 1).

5. Uproszczenie procedury uzyskiwania grantu OZE przez zmniejszenie liczby dokumentów obowiązkowo przekazywanych do BGK przez inwestora (art. 11o ust. 1 pkt 2 zmienianej ustawy).

Ad pkt 6 – poprawki dot. art. 7 projektu ustawy z druku nr 2451

Poprawka wprowadza zmiany legislacyjne polegające na dostosowaniu zmian zaproponowanych w projekcie ustawy o zmianie niektórych ustaw wspierających poprawę warunków mieszkaniowych do aktualnego brzmienia art. 21 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. Uchylenie ust. 2–7 tego artykułu nastąpiło zmianami zawartymi w ustawie z dnia 7 lipca 2022 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych.

Ad pkt 7 – propozycja nowego art. 8a, art. 8b i art. 8c projektu ustawy z druku nr 2451

Poprawki w zakresie dodania do projektu ustawy z druku nr 2451 art. 8a i art. 8b mają charakter przepisów przejściowych. Uzasadnienie do nich znajduje się w części merytorycznej poprawek (ad pkt 4 lit. b, e, i).

Natomiast w zaproponowanym art. 8c zostały zawarte przepisy przejściowe w zakresie przedsięwzięć polegających na zakupie byłych mieszkań zakładowych zrealizowanych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy. W ust. 1 tego artykułu zaproponowano, aby w takich przypadkach były stosowane przepisy ustawy zmienianej w art. 5 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Natomiast w art. 8c ust. 2 dotyczy przypadków gdy zakup byłego mieszkania zakładowego jest przedmiotem przedsięwzięcia powiązanego z realizacją przedsięwzięcia infrastrukturalnego, o którym mowa w art. 5c ust. 1 ustawy zmienianej w art. 5. Proponuje się aby do finansowego wsparcia udzielanego na pokrycie części kosztów tego przedsięwzięcia infrastrukturalnego, nie były stosowane przepisy art. 5c ust. 5a, art. 21 ust. 3a ustawy zmienianej w art. 5 oraz art. 21 ust. 7 ustawy zmienianej w art. 5 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, pod warunkiem, że finansowego wsparcia na pokrycie części kosztów tego przedsięwzięcia powiązanego, udzielono na zasadach ustawy zmienianej w art. 5 w brzmieniu dotychczasowym.

Ad pkt 8 – poprawki dot. art. 10 projektu ustawy z druku nr 2451

Poprawka nie wnosi zmian do wprowadzenia do wyliczenia, natomiast rozszerza zakres punktów w tym artykule. Stąd dla przejrzystości legislacyjnej proponuje się nowe brzmienie całego art. 10.

1) Poprawka przewiduje nowy pkt 1, który określa wejście w życie przepisów związanych z wydaniem delegacji ustawowej z art. 1 pkt 1 i 2. Proponuje się aby przepisy weszły w terminie 6 miesięcy po dniu ogłoszenia ustawy.
2) Poprawka w zakresie art. 10 pkt 2 ma na celu dostosowanie przepisu końcowego związanego z wejściem w życie zmian zawartych w art. 5 projektu ustawy do zmian wprowadzonych ustawą z dnia 7 lipca 2022 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych – tj. skreślenie art. 7, którego treść została już uwzględniona w przepisach ustawą z dnia 7 lipca 2022 r.

   Ponadto poprawka ma na celu zastosowanie prawidłowego wskazania jednostek redakcyjnych art. 5, które zgodnie z intencją projektodawcy mają wejść w życie 30 dni po ogłoszeniu ustawy, co ma związek z faktem, że rozpatrzenie projektu ustawy przez Sejm RP zaplanowane zostało na wrzesień 2022 r. W dacie tej mają wejść w życie przepisy ustawy zmienianej w art. 5, które dotyczą nowych instrumentów wdrażających KPO do programu wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego: pkt 1a, pkt 3 lit. a, pkt 4–7, 9–11 i 13 projektu ustawy.
3) Poprawka w zakresie art. 10 pkt 3, przesuwająca wejście w życie przepisów art. 5 pkt 2b i 5b oraz art. 8a na 1 stycznia 2025 r., została opisana w uzasadnieniu do poprawki z pkt 4 lit. c. W nadawanym brzmieniu pozostawiono też termin wejścia w życie ustawy jako przypadający na dzień następujący po jej ogłoszeniu. Pozwoli to na efektywniejsze wykorzystanie środków udzielanych jako wsparcie dla inwestycji objętych przepisami ustawy.

Nazwa projektu Projekt ustawy o zmianie niektórych ustaw wspierających poprawę warunków mieszkaniowych **Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące** Ministerstwo Rozwoju i Technologii **Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu** Piotr Uściński – Sekretarz Stanu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii **Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu** W zakresie nowelizacji ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków Artur Polak – naczelnik Wydziału Wspierania Mieszkalnictwa i Analiz w Departamencie Mieszkalnictwa, tel. 22 323-41-15, e-mail: artur.polak@mrit.gov.pl Zuzanna Lulińska – główny specjalista w Wydziale Wspierania Mieszkalnictwa i Analiz w Departamencie Mieszkalnictwa, tel. 22 323-40-18, e-mail: zuzanna.lulinska@mrit.gov.pl W zakresie nowelizacji ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych oraz ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa Wiktoria Machnik – naczelnik Wydziału Mieszkalnictwa Społecznego w Departamencie Mieszkalnictwa, tel. 22 323-42-14, e-mail: wiktoria.machnik@mrit.gov.pl W zakresie nowelizacji ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Andrzej Wojtczak – naczelnik Wydziału Praw Lokatorów i Utrzymania Zasobów Mieszkaniowych w Departamencie Mieszkalnictwa, tel. 22 323-41-03, e-mail: andrzej.wojtczak@mrit.gov.pl Joanna Graszka – starszy specjalista w Wydziale Praw Lokatorów i Utrzymania Zasobów Mieszkaniowych w Departamencie Mieszkalnictwa, tel. 22 323-41-20, e-mail: joanna.graszka@mrit.gov.pl	**Data sporządzenia** 25.08.2022 r. **Źródło** Krajowy Plan Odbudowy i Zwiększenia Odporności **Nr w Wykazie prac RM** UD351

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

– zaktualizowany zgodnie z autopoprawkami rządowymi do druku nr 2451

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Projektowana zmiana przepisów stanowi przede wszystkim realizację działań związanych z wdrażaniem Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększania Odporności (dalej „KPO") w ramach:

1) działania B.1.1.2-2 (część grantowa) pn. „Wymiana źródeł ciepła i poprawa efektywności energetycznej w budynkach mieszkalnych" w zakresie, w jakim działanie to dotyczy budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz
2) działania B.3.5.1 (część pożyczkowa) pn. „Inwestycje w energooszczędne budownictwo mieszkaniowe dla gospodarstw domowych o niskich i średnich dochodach".

KPO umożliwi skorzystanie ze środków Instrumentu na rzecz Odbudowy i Zwiększania Odporności (tzw. „Fundusz Odbudowy") ustanowionego w związku z negatywnymi konsekwencjami pandemii COVID-19. Zmiany w przepisach ustaw regulujących zasady udzielania wsparcia z Funduszu Dopłat oraz Funduszu Termomodernizacji i Remontów posłużą realizacji celów z zakresu „zielonej transformacji".

Program dotyczący zwiększenia efektywności energetycznej w budownictwie wielorodzinnym obejmuje reformę istniejącego systemu finansowania termomodernizacji i remontów oraz nowego budownictwa społecznego w zakresie, który umożliwi wdrożenie nowych rozwiązań i realizację dodatkowych inwestycji. Oparcie się na

sprawdzonych i funkcjonujących od wielu lat zasadach wsparcia wypłacanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego pozwoli na szybkie i efektywne wykorzystanie środków w ramach nowych instrumentów.

Zmiany wprowadzane przez projektowaną ustawę mają na celu wsparcie procesu transformacji ekologicznej w okresie, w którym będą występowały poważne skutki społeczno-ekonomiczne związane z wpływem pandemii COVID-19 na polską gospodarkę. Realizacja zawartych w projekcie rozwiązań posłuży do osiągania celów w zakresie:

- zwiększenia skali realizacji przedsięwzięć termomodernizacyjnych,
- zwiększenia produkcji energii z odnawialnych źródeł (OZE) i rozwoju OZE w sektorze mieszkaniowym,
- zmniejszenia emisyjności sektora mieszkaniowego,
- zmniejszenia zapotrzebowania na energię w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych,
- poprawy stanu technicznego budynków komunalnych,
- propagowania wyższych standardów energetycznych w nowo budowanych budynkach społecznych i komunalnych.

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

Zmiany wdrażające KPO:

1) zmiany w systemie udzielania wsparcia na termomodernizację i remonty w ramach ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków (Dz. U. z 2022 r. poz. 438, z późn. zm.), na podstawie których zostaną wprowadzone następujące nowe instrumenty wsparcia:
   - grant termomodernizacyjny – zwiększenie wsparcia na głębokie i kompleksowe termomodernizacje – zasady udzielania premii termomodernizacyjnej będą uwzględniały zwiększenie udzielanego wsparcia w przypadkach, gdy w wyniku przeprowadzonej termomodernizacji budynek będzie spełniał wymagania określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225) w zakresie izolacyjności cieplnej i oszczędności energii. Celem tej zmiany jest mobilizacja właścicieli i zarządców budynków do przeprowadzania na tyle istotnych zmian w istniejących obiektach, aby osiągnęły one standard jak dla nowych budynków, co zapewni zmniejszenie zapotrzebowania na energię i poprawę efektywności jej wykorzystania. W ramach negocjacji z Komisją Europejską ustalono, że grant wynosi 10% kosztów przedsięwzięcia termomodernizacyjnego, co powinno wpłynąć na inwestorów, aby kompleksowo podchodzili do planowanych przedsięwzięć termomodernizacyjnych (obecnie dofinansowanie wynosi co do zasady 16% kosztów, grant podwyższa wysokość wsparcia o 10 punktów procentowych (pp.),
   - grant OZE – polegający na wsparciu inwestorów dokonujących zakupu i montażu odnawialnych źródeł energii w swoich budynkach, co pozwoli na częściową lub całkowitą zmianę źródła energii w budynku. Tego rodzaju wsparcie ma przyczynić się do rozpowszechnienia OZE w sektorze mieszkaniowym. Ponadto wykorzystanie źródeł odnawialnych na cele grzewcze i energetyczne pozwoli na zmniejszenie zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną w sektorze komunalno-bytowym oraz przyczyni się do zmniejszenia emisji substancji szkodliwych z instalacji grzewczych do atmosfery. W ramach negocjacji z Komisją Europejską ustalono, że grant wynosi 50% kosztów przedsięwzięcia. Jest to zbieżne z zasadami realizowanego przez Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej programu „Mój prąd" adresowanego do budownictwa jednorodzinnego, gdzie również wysokość grantu może sięgnąć 50% kosztów,
   - grant MZG (MZG-mieszkaniowy zasób gminy) udzielany na poprawę efektywności energetycznej w budynkach z mieszkaniowego zasobu gminy – warunkiem jest, by przed lub w ramach realizacji przedsięwzięcia termomodernizacyjnego lub remontowego w poddawanym temu przedsięwzięciu budynku: zostało wykonane przyłącze do scentralizowanego źródła ciepła, wymieniono źródła energii na źródła odnawialne, zastosowano wysokosprawną kogenerację lub by nastąpiła zmiana źródeł ciepła na niskoemisyjne (z wyłączeniem kotłów na paliwo stałe). W ramach negocjacji z Komisją Europejską ustalono, że grant ze środków KPO wynosi 30% kosztów inwestycji i uzupełnia aktualnie obowiązujące dofinansowanie w wysokości 50% lub 60% (budynki zabytkowe). Zrównuje to intensywność wsparcia remontów takich budynków z intensywnością wsparcia oferowaną w ramach innych programów wsparcia budownictwa komunalnego (realizowanych ze środków Funduszu Dopłat);

2) zmiany w zakresie finansowego wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego w ramach ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 377, z późn. zm., dalej: ustawa o finansowym wsparciu), na podstawie których zostaną wprowadzone następujące instrumenty:
   - dodatkowe bezzwrotne finansowe wsparcie dla inwestycji realizowanych ze wsparciem z Funduszu Dopłat, polegających na remoncie mieszkań komunalnych zamieszkanych przez osoby zagrożone ubóstwem energetycznym, pod warunkiem zmiany źródła ciepła na niskoemisyjne – wsparcie dotyczące zamieszkanych lokali znajdujących się w budynkach objętych przedsięwzięciem termomodernizacyjnym lub remontowym, na

które gmina uzyskała grant MZG z Funduszu Termomodernizacji i Remontów. Dodatkowe wsparcie w wysokości 30% kosztów przedsięwzięcia ma dotyczyć przedsięwzięć polegających na remoncie lub przebudowie lokali mieszkalnych w zamieszkanym budynku będącym własnością gminy lub jednoosobowej spółki gminnej albo części takiego budynku, pod warunkiem uzyskania przez gminę (związek międzygminny) dodatkowo (poza premią MZG) prawa do nowego grantu MZG z Funduszu Termomodernizacji i Remontów. Dodatkowo premiowane będą w ten sposób przedsięwzięcia komunalne odnoszące się do budynków zamieszkanych przez osoby zagrożone ubóstwem energetycznym, pod warunkiem zmiany źródła ciepła na niskoemisyjne. W tym przypadku zwiększenie finansowego wsparcia dla gmin (związków międzygminnych) z obecnych 50% do 80% kosztów inwestycji ma na celu zachęcenie i umożliwienie czynnego uczestnictwa w procesie transformacji ekologicznej, a przez to doprowadzenie do poprawy stanu technicznego budynków komunalnych. Ostatnie zmiany legislacyjne ustawy o finansowym wsparciu (ustawą z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa (Dz. U. z 2021 r. poz. 11) oraz ustawą z dnia 16 grudnia 2020 r. o zbywaniu nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt", Dz. U. z 2021 r. poz. 223, z późn. zm.) skierowały znaczne wsparcie na inwestycje gminne (do 80% kosztów inwestycji w przypadku inwestycji komunalnych, w ramach których powstaje mieszkaniowy zasób gminy), co przyniosło oczekiwane efekty rzeczowe. Dlatego też zasadnym w ocenie projektodawcy jest wyrównanie tego wsparcia także na realizację ww. przedsięwzięć (art. 3 ust. 4 ustawy o finansowym wsparciu), pod warunkiem jednak realizacji inwestycji uwzględniającej zmianę źródła ciepła na niskoemisyjne. Dodatkowo w kryzysie wywołanym pandemią i postępującą inflacją umożliwi ono gminie prowadzenie przedsięwzięć modernizacji zasobów komunalnych na szerszą skalę i zapewni montaż finansowy przedsięwzięcia, gdyż zapewnienie efektywności energetycznej wiąże się z zapewnieniem wyższego standardu modernizacji niż modernizacja nie uwzględniająca tej efektywności. W efekcie, przedsięwzięcia przyniosą wymierną korzyść ekologiczną i ekonomiczną.

- dodatkowe bezzwrotne wsparcie dla nowego budownictwa społecznego realizowanego m.in. przez społeczne inicjatywy mieszkaniowe i spółdzielnie mieszkaniowe we współpracy z gminami–na pokrycie 50% kosztów przedsięwzięcia polegającego na montażu instalacji OZE w nowo budowanych budynkach. Wysokość wsparcia została wynegocjowana z Komisją Europejską i podobnie jak wsparcie montażu instalacji OZE w budownictwie wielorodzinnym zapewnia spójność z zasadami programu „Mój prąd" (adresowanego do budownictwa jednorodzinnego),
- dodatkowe bezzwrotne finansowe wsparcie udzielane samorządom w związku z budową mieszkań w podwyższonym standardzie efektywności energetycznej:
  - przeznaczonych dla gospodarstw domowych o umiarkowanych dochodach (wsparcie w wysokości 25% kosztów przedsięwzięcia na budowę mieszkań w podstawowym standardzie efektywności energetycznej w ramach programu wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego (dalej: program BSK)– co w połączeniu z finansowym wsparciem ze środków Funduszu Dopłat, w ramach podstawowej działalności programu BSK, na podstawie ustawy o finansowym wsparciu, pozwoli na dofinansowanie tego typu przedsięwzięć w łącznej wysokości do 60% kosztów inwestycji),
  - przeznaczonych dla gospodarstw domowych o niższych dochodach (wsparcie w wysokości 15% na budowę mieszkań w podstawowym standardzie efektywności energetycznej w ramach programu BSK, pozwoli na dofinansowanie tego typu przedsięwzięć w łącznej wysokości do 95% kosztów inwestycji),
- utworzenie przez ministra właściwego do spraw budownictwa planowania i zagospodarowania przestrzennego i mieszkalnictwa zasobu projektów architektoniczno-budowlanych i projektów technicznych dotyczących budynków mieszalnych, które mogłyby być udostępniane gminom i SIMom w przypadku finansowania inwestycji w ramach programu BSK – co ułatwi gminom realizację inwestycji mieszkaniowych na wynajem (skracając w ten sposób proces inwestycyjny) oraz pozwoli na wdrożenie określonych standardów i dobrych praktyk do mieszkalnictwa komunalnego i społecznego.

Powyższe parametry energetyczne wynikają z uzgodnień z Komisją Europejską. Koszt budowy mieszkań o wyższym standardzie energetycznym (20% wyższe wartości wskaźników energetycznych niż określone dla budownictwa niemal-zeroenergetycznego) jest wyższy, chociaż istnieją rozbieżności, jeżeli chodzi o skalę zwiększenia tego kosztu. W opinii Instytutu Techniki Budowlanej jest to ok. 30%, zaś w opinii KE ok. 10% wyższego kosztu budowy. Niemniej jednak, żeby zachęcić potencjalnych beneficjentów do projektowania oraz budowania budynków o podwyższonym standardzie energetycznym, należy im zaproponować wyższą intensywność wsparcia niż intensywność oferowana dla „standardowych" budynków. Ostatecznym rezultatem negocjacji z KE są zaproponowane parametry. Warto zaznaczyć, że w przypadku wsparcia budownictwa społecznego (wzrost intensywności wsparcia z 35% do 60% kosztów inwestycji) dodatkowe ograniczenia nakłada kwestia obliczania intensywności dozwolonej pomocy publicznej. W przypadku budownictwa gminnego, którego wsparcie nie stanowi pomocy publicznej, kwestia ta nie miała znaczenia i dlatego można było zaproponować maksymalną możliwą wysokość wsparcia.

W związku z proponowanymi rozwiązaniami przewiduje się, że w okresie funkcjonowania Funduszu Odbudowy (do 2026 r.) zostaną zrealizowane inwestycje w ok. 6000 budynkach, w tym:

- inwestycje polegające na głębokiej termomodernizacji – w 1275 budynkach,

- remonty i termomodernizacje w budynkach gminnych ze wsparciem grantu MZG – w 1885 budynkach,
- remonty lokali komunalnych w budynkach poddawanych termomodernizacji lub remontom – w 940 budynkach,
- montaż i uruchomienie instalacji OZE w budynkach wielorodzinnych – w 1800 budynkach,
- montaż i uruchomienie instalacji OZE w nowo budowanych budynkach TBS/SIM – w 100 budynkach.

W ramach wsparcia przedsięwzięć polegających na budowie nowych budynków dla osób o niskich i średnich dochodach przewiduje się budowę 12 355 mieszkań. Warunkiem udzielenia wsparcia z Funduszu Odbudowy na tego rodzaju inwestycje będzie zapewnienie, że budowane obiekty będą spełniały wymóg obniżenia co najmniej o 20% zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną w stosunku do wymagań określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie w zakresie wymagań dotyczących izolacyjności cieplnej i oszczędności energii.

W związku z uzgodnieniami z Komisją Europejską, podwyższone paramenty energetyczne będą obowiązkowe nie tylko dla inwestycji finansowanych ze środków Funduszu Odbudowy, ale również finansowanych ze środków krajowych w ramach programu BSK. Finansowe wsparcie będzie udzielane wyłącznie w przypadku, gdy wartość wskaźnika rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP w budynku powstałym w ramach przedsięwzięcia nie przekroczy 52 kWh/(m^2·rok). Pozwoli to na ograniczenie kosztów eksploatacji budynków w przyszłości, co ma istotne znaczenie ze względu na grupę docelową najemców zasobu, czyli osoby o ograniczonych dochodach. Zmiana w tym zakresie będzie jednak wprowadzona z opóźnieniem (od 2025 r.), tak aby umożliwić finansowanie również tym ginom, które przygotowują bądź mają już przygotowane inwestycje do realizacji, które nie uwzględniają wyższych standardów energetycznych. W celu zabezpieczenia realizacji tego typu inwestycji po wejściu w życie wyższych standardów energetycznych, proponuje się podwyższenie wsparcia dla gmin na udział w inwestycji innego inwestora, w celu ułatwienia montażu finansowego inwestycji, w tym zmniejszeniu presji zaciągnięcia przez inwestora wyższego kredytu (co miałoby bezpośrednie przełożenie na wzrost czynszów w zasobie).

Pozostałe zmiany:

1) w zakresie ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków:
   - podwyższenie wysokości premii termomodernizacyjnej i premii remontowej o 10 pp. (z 16% do 26% w przypadku premii termomodernizacyjnej oraz z 15% do 25% w przypadku premii remontowej). Wyższa premia ma na celu zwiększenie popytu na środki FTiR i zwiększenie liczby beneficjentów (przede wszystkim wspólnot mieszkaniowych i spółdzielni mieszkaniowych) realizujących przedsięwzięcia termomodernizacyjne i remontowe. Przyjęta wysokość premii jest kompromisem między chęcią zwiększenia liczby budynków poddanych termomodernizacji lub remontom a możliwościami finansowymi budżetu państwa. Wysokość zwiększonej premii określono na poziomie, który nie spowoduje w pierwszych latach realizacji zmienionego programu wzrostu wydatków budżetowych o więcej niż o 100 mln zł rocznie;
   - zmiana zakresu przedmiotowego premii remontowej – premia remontowa będzie mogła być przyznawana na remonty budynków mieszkalnych wielorodzinnych oddanych do użytkowania co najmniej 40 lat przed dniem złożenia wniosku o przyznanie premii. Jak dotąd do premii kwalifikowały się jedynie budynki oddane do użytkowania przed dniem 14 sierpnia 1961 r. Zmiana terminu wynika z faktu, że coraz większym problemem staje się stan techniczny budynków wybudowanych w latach 60–80-tych XX wieku, a więc przede wszystkim budynków zrealizowanych w technologiach wielkopłytowych. Zdaniem ekspertów (np. opracowania Instytutu Techniki Budowlanej dot. stanu technicznego budynków wielkopłytowych), budynki tego typu są generalnie wytrzymałe i nie ma ryzyka ich wycofania z zasobu mieszkaniowego, jednak po ok. 40 latach wymagają podjęcia prac remontowych. Jest to rozszerzenie instrumentów dedykowanych tym zasobom, gdyż już obecnie ich właściciele lub zarządcy mogą korzystać z wsparcia termomodernizacji oraz wsparcia montażu kotew łączących warstwę fakturową z konstrukcją budynku. Nowy instrument pozwoli na korzystanie z dofinansowania prac, które nie wiążą się bezpośrednio z termomodernizacją, np. remonty klatek schodowych i innych powierzchni wspólnych. Pozwoli to na poprawę jakości zamieszkania oraz estetyki budynków;
2) w zakresie ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2021 r. poz. 2224, z późn. zm.):
   - uwzględnienie faktu kierowania dodatkowego finansowego wsparcia na inwestycje mieszkaniowe realizowane przez społeczne inicjatywy mieszkaniowe we współpracy z gminami w ramach instrumentów wdrażanych do ustawy o finansowym wsparciu w ramach niniejszego projektu ustawy,
   - możliwość uzyskania wyższego wsparcia przez gminy na realizację przedsięwzięć, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy o finansowym wsparciu na udział w inwestycji innego inwestora (w tym SIM czy też spółdzielni mieszkaniowej), ze środków KPO, jeżeli spełnione zostaną określone warunki związane z energooszczędnością inwestycji mieszkaniowej i będzie się to wiązało z koniecznością mniejszego zaangażowania własnych środków finansowych w realizację przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego przez inwestora; co w efekcie, w przypadku gdy inwestorem współpracującym z gminą jest SIM, pozwoli na zmniejszenie udziału partycypacji najemcy w kosztach budowy lokalu mieszkalnego (na podstawie art. 29a ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa wynosi ona do 30%

kosztów budowy lokalu mieszkalnego). Tym samym proponuje się zmniejszenie dolnego limitu wysokości partycypacji uprawniającej najemcę po spłacie preferencyjnego kredytu zaciągniętego przez SIM na budowę mieszkania do zawarcia z SIM umowy najmu uwzględniającej rozliczenie partycypacji,

- w związku ze zgłaszanymi przez najemców lokali w SIM podejrzeniem prowadzenia przez niektóre spółki działalności wykraczającej poza ramy not-for-profit, ograniczenie działań promocyjnych SIM wyłącznie do aktualnej oferty spółki w zakresie prowadzonej działalności,
- wprowadzenie zakazu pobierania przez SIM opłat za zgodę na cesję partycypacji (co również było przedmiotem wystąpień najemców/partycypantów SIM),
- w odpowiedzi na postulaty najemców SIM, wprowadzenie przepisów zabezpieczających partycypantów, którzy zdecydują się na zamianę umowy najmu na umowę najmu przewidującą całkowite rozliczenie partycypacji w czynszu,
- wprowadzenie obowiązku informowania najemców będących partycypantami w kosztach budowy lokalu mieszkalnego o spłacie kredytu zaciągniętego przez SIM na budowę lokalu – co ułatwi najemcy podjęcie decyzji o złożeniu wniosku o zmianę umowy najmu na umowę najmu uwzględniającą rozliczenie partycypacji w czynszu (co może nastąpić dopiero po spłacie przez SIM kredytu zaciągniętego na budowę lokalu),
- umożliwienie wykupu lokali znajdujących się obecnie w zasobie mzg, które zostały przejęte od zlikwidowanego SIM, w przypadku których nie została od najemców pobrana partycypacja (co jest warunkiem ubiegania się w zasobach SIM o wykup zajmowanego lokalu na własność) – w celu umożliwienia gminom dysponowania zasobem przejętym od likwidowanych SIM na takich samych zasadach jak pozostałym mieszkaniowym zasobem gminy,
- wprowadzenie procedury informowania przez gminę, która uzyskała wsparcie z rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa, oraz SIM, w której gmina objęła dzięki środkom z RFRM udziały, na wniosek ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, o sposobie i etapie realizacji usługi publicznej realizowanej dzięki rządowemu wsparciu – w celu oceny przez właściwego ministra realizowanych instrumentów polityki mieszkaniowej państwa;

3) w zakresie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 2021, z późn. zm.):
   - wprowadzenie uprawnienia dla gmin do podwyższenia progów dochodowych, o których mowa w art. 3 ust. 1 ww. ustawy. Wskazać należy, iż wypłata dodatków mieszkaniowych jest zadaniem własnym gminy, a środki na ich wypłatę pochodzą z budżetu gminy. Dzięki zaproponowanemu rozwiązaniu każda gmina będzie mogła dostosować progi dochodowe, uprawniające do otrzymania dodatku, do swoich możliwości finansowych – uwzględniając przy tym realia ekonomiczne swoich mieszkańców. Zamożniejsza gmina będzie mogła podnieść próg dochodowy, co pozwoli na wypłatę dodatków także nieco lepiej sytuowanym mieszkańcom niż obecnie pozwala ustawa. Z powyższych względów zrezygnowano z wprowadzenia ustawowego ograniczenia dla podwyższenia progów dochodowych. Warto zaznaczyć, iż aktualnie podobne rozwiązanie istnieje w przypadku innej przesłanki uzasadniającej przyznanie prawa do dodatku mieszkaniowego, tj. kryterium powierzchniowego. Zgodnie z art. 5 ust. 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych rada gminy, w drodze uchwały, może podwyższyć maksymalną normatywną powierzchnię, o której mowa w ust. 1, lub maksymalny dopuszczalny stopień przekroczenia normatywnej powierzchni, o którym mowa w ust. 5,
   - doprecyzowanie sposobu ustalania dochodu z działalności podlegającej opodatkowaniu na podstawie przepisów o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne. W celu wyeliminowania wątpliwości interpretacyjnych proponuje się wskazanie w przepisie, że w kontekście dodatków mieszkaniowych należy ustalić dochód za okres trzech pełnych miesięcy kalendarzowych poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego,
   - zmiany redakcyjne, zmierzające do ujednolicenia terminologii użytej w ustawie;

4) w zakresie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172, z późn. zm.):
   - zmiany redakcyjne, zmierzające do ujednolicenia terminologii użytej w ustawie;

5) w zakresie zmiany ustawy o finansowym wsparciu proponuje się podwyższenie wsparcia dla gmin z Funduszu Dopłat w ramach programu BSK, na kupno lokali mieszkalnych będących byłymi mieszkaniami zakładowymi (z 50% do 95% kosztów zakupu lokalu, wg wartości ustalonej w operacie szacunkowym) – co w większym stopniu zachęci gminy do wykupu zasobu, który pozostaje obecnie w rękach prywatnych inwestorów. Stan tych zasobów, jak również niepewny status mieszkańców zajmujących byłe mieszkania zakładowe, są przesłankami do znacznego podniesienia finansowego wsparcia.

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

IRLANDIA

Zawarte w planie odbudowy działanie w zakresie poprawy efektywności energetycznej w budownictwie przewiduje stworzenie gwarancji dla programu tanich pożyczek przeznaczonych na modernizacje mieszkań. Gwarancje mają posłużyć obniżeniu ryzyka finansowego i dzięki temu zmniejszeniu oprocentowania pożyczek proponowanych przez współpracujące banki. Instrument będzie służył właścicielom prywatnych mieszkań oraz właścicielom mieszkań na

wynajem. W rezultacie gwarancje mają przyczynić się do zwiększenia liczby mieszkań poddawanych modernizacjom i osiąganiu zmniejszenia śladu węglowego tego sektora. Mają też być zachętą dla banków do rozwijania oferty w ramach transformacji ku niskowęglowej ekonomii.

Na działanie będzie przeznaczone ok. 40 mln euro z Funduszu Odbudowy oraz ok. 20 mln euro z budżetu państwa.

HISZPANIA

Działanie związane z poprawą efektywności energetycznej budynków mieszkalnych będzie realizowane w oparciu o przyjęty w 2020 r. program PREE (*Plan de Rehabilitación Energética de Edificios*), na którego finansowanie przeznaczono 300 mln euro ze środków budżetowych.

Podstawowe wsparcie na inwestycje realizowane w skali budynku jest udzielane w wysokości 35% kosztów kwalifikowanych przeznaczonych na realizację prac modernizacyjnych, z wyjątkiem modernizacji oświetlenia, na którą udzielane jest wsparcie w wysokości 15% kosztów. W przypadku modernizacji budynków jednorodzinnych lub pojedynczych lokali w budynkach wielorodzinnych będzie to odpowiednio 25% i 15%, przy czym możliwe będzie zwiększenie wsparcia w przypadku spełnienia dodatkowych kryteriów, np. energetycznych czy społecznych.

W Krajowym Planie Odbudowy przyjętym przez Hiszpanię zwraca się uwagę na powiązanie poprawy efektywności energetycznej z przeciwdziałaniem ubóstwu energetycznemu. Wskazuje się, że na ryzyko ubóstwa energetycznego narażone są przede wszystkim rodzice samotnie wychowujący dzieci oraz samotne starsze osoby – w obydwu grupach problem dotyczy w głównej mierze kobiet. Stąd też dodatkowe kryteria społeczne, które pozwalają na zwiększenie udzielanego wsparcia dla tych grup.

Dodatkowo zostaną podjęte dwa inne działania – jedno realizowane przez Ministerstwo Transportu, Mobilności i Agendy Miejskiej, które będzie skierowane do miejscowości posiadających mniej niż 5000 mieszkańców, oraz skierowany do większych miast, gdzie wspierane będą inwestycje w modernizację budynków oraz całych kwartałów zabudowy/osiedli. W przypadku modernizacji budynków wsparcie będzie wynosiło w tym programie od 35% do 70% kosztów, natomiast dla przedsięwzięć obejmujących większe zespoły zabudowy wsparcie może sięgać od 70% do 100% kosztów kwalifikowanych.

CZECHY

Czechy w swoim Krajowym Planie Odbudowy przewidziały oprócz wsparcia dla samych termomodernizacji także zwiększenie środków przeznaczanych na programy służące przygotowaniu dokumentacji projektowej termomodernizacji, rozbudowy sieci doradztwa energetycznego, szkolenia dla profesjonalistów oraz rozszerzenie działalności centrów edukacyjnych zajmujących się propagowaniem wiedzy na temat energooszczędności wśród odbiorców nieprofesjonalnych.

W ramach komponentu 2.5 przewidziano realizację Fali Renowacji w sektorze gospodarstw domowych. Działanie będzie realizowane poprzez skierowanie odpowiednich środków na wsparcie redukcji energochłonności w sektorze mieszkaniowym przez program NZÚ 2030.

Bazując na doświadczeniach z poprzednich podobnych programów, program NZÚ 2030 zostanie wzmocniony poprzez optymalizację ustalania warunków wsparcia, zwiększenie średnich wymagań dla tzw. średnio-głębokich remontów (oszczędność 30% zużycia energii), zwiększenie nacisku na kompleksowe remonty energetyczne oraz w związku z wymianą paliw (w tym gazu), poprzez wzmocnienie wsparcia dla budowy nowych domów spełniających wyższe niż obowiązkowe normy energetyczne (budowa nowych budynków o zużyciu energii co najmniej 20% niższym od wymagań dla budynków o niemal zerowym zużyciu energii), wsparcie efektywnej gospodarki wodnej itp. Częścią tego kompleksowego programu będzie również wymiana niezadowalających źródeł ciepła w gospodarstw domowych na gazowy kocioł kondensacyjny.

W ramach podkomponentu 2.5.1 z alokacją 10 miliardów CZK zostanie osiągnięte 30% oszczędności energii w budynkach objętych inwestycjami, co odpowiada średnio głębokiej renowacji. Obszar ten obejmie również działania zerooszczędnościowe (wsparcie na przygotowanie projektów, gospodarkę wodną itp.).

W odniesieniu do renowacji istniejących budynków i budowy nowych budynków mieszkalnych jest to również szansa na poprawę ich dostępności dla osób niepełnosprawnych (działania mające na celu poprawę dostępności budynków mieszkalnych dla osób o ograniczonej sprawności ruchowej będą wspierane w stosownych przypadkach dotacjami).

Jednocześnie wsparcie konkretnych projektów w sektorze mieszkaniowym w ramach programu NZÚ 2030 oraz programów uzupełniających będzie adresowane poprzez stworzenie kompleksowych „pakietów", które będą obejmować pomoc w jakościowym przygotowaniu projektów energooszczędnych i zarządzaniu jakością, wsparcie przygotowania wniosków i wsparcie na etapie realizacji projektów.

W ramach działań „miękkich" przewidziano wzmocnienie funkcjonujących programów:

- sieci punktów doradztwa energetycznego (obecnie istnieje 60 takich punktów), które oprócz usług doradczych stworzą sieć lokalnych agencji energetycznych oraz będą analizować i rozpatrywać wnioski dotyczące wsparcia inwestycji w termomodernizację;
- szkolenia zawodowego (kursów przekwalifikowujących) w zakresie zielonego budownictwa, zielonych technologii i materiałów. Działanie będzie realizowane w oparciu o istniejący program EFEKT, który dzięki

środkom z Funduszu Odbudowy będzie mógł zwiększyć swój zasięg i przygotować kadry do realizacji „fali renowacji”;

– program popularyzacji wiedzy o efektywności energetycznej skierowany do dzieci, młodzieży oraz innych odbiorców nieprofesjonalnych. Działanie będzie realizowane w oparciu o istniejący program EVVO, który do tej pory był skierowany wyłącznie do dzieci i młodzieży i działał poprzez sieć 80 placówek na terenie kraju.

4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Gminy	2477	MSWiA	1) Poprawa atrakcyjności instrumentu wsparcia termomodernizacji i remontów mieszkaniowych zasobów komunalnych stymulująca szersze zainteresowanie gmin realizacją tego typu inwestycji. 2) Możliwość realizacji inwestycji termomodernizacyjnych/remontowych bez zaciągania zobowiązań wpływających na ryzyko przekroczenia limitów zobowiązań budżetowych. 3) Obniżenie kosztów utrzymania zasobów komunalnych, w szczególności kosztów ogrzewania. 4) Lepsze warunki dla działań gminy na rzecz poprawy sytuacji mieszkaniowej społeczności lokalnych.
Właściciele/zarządcy zasobów mieszkaniowych	Wspólnoty mieszkaniowe – ok. 162 tys. Spółdzielnie mieszkaniowe – 2 249 Towarzystwa budownictwa społecznego – 242 Inni – brak danych	GUS, MRiT	1) Poprawa atrakcyjności instrumentu wsparcia termomodernizacji i remontów. 2) Wzmocnienie zachęt do prowadzenia głębokiej termomodernizacji. 3) Możliwość ubiegania się o wsparcie na montaż instalacji OZE bez konieczności realizacji przedsięwzięcia termomodernizacyjnego. 4) Możliwość realizacji inwestycji budownictwa społecznego w wyższym standardzie energetycznym z finansowym wsparciem gminy rekompensowanym ze środków KPO.
Gospodarstwa domowe	Docelowo ok. 30 tys. rocznie – biorąc pod uwagę planowany wzrost liczby inwestycji termomodernizacyjnych i remontowych, przy założeniu, że w przeciętnym budynku znajduje się ok. 25 mieszkań.	Szacunek MRiT	1) Poprawa warunków zamieszkania po realizacji przedsięwzięcia remontowego. 2) Obniżenie opłat z tytułu ogrzewania, w związku z przeprowadzoną termomodernizacją. 3) Zwiększenie dostępu do najmu lokali mieszkalnych powstałych w ramach programu BSK o wyższym standardzie energetycznym, a tym samym niższych kosztach eksploatacji.

Bank Gospodarstwa Krajowego	1		Zwiększenie liczby obsługiwanych wniosków o udzielenie premii termomodernizacyjnej lub remontowej oraz wniosków o finansowe wsparcie remontów lokali komunalnych oraz budowy nowych budynków komunalnych i społecznych.

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

Projekt ustawy zostanie udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji w zakładce Rządowy Proces Legislacyjny, zgodnie z uchwałą nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2022 r. poz. 348).

Pismem z dnia 1 czerwca 2022 r. projekt trafił do konsultacji publicznych. Są one przeprowadzane wśród pomiotów uczestniczących w systemie wspierania termomodernizacji i remontów i budownictwa mieszkaniowego, m.in. banków, inwestorów budownictwa społecznego, organizacji specjalizujących się w problematyce efektywności energetycznej w budownictwie, zarządców i właścicieli nieruchomości mieszkaniowych, przedstawicielstw samorządów gminnych:

1. Związek Banków Polskich
2. Unia Metropolii Polskich
3. Związek Miast Polskich
4. Związek Powiatów Polskich
5. Unia Miasteczek Polskich
6. Instytut Rozwoju Miast i Regionów
7. Instytut Techniki Budowlanej
8. Instytut Ekonomii Środowiska
9. Instytut na rzecz Ekorozwoju
10. Krajowa Agencja Poszanowania Energii S.A.
11. Narodowa Agencja Poszanowania Energii
12. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP
13. Unia Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce
14. Polska Izba Gospodarcza Towarzystw Budownictwa Społecznego
15. Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy
16. Stowarzyszenie Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej
17. Stowarzyszenie Certyfikatorów i Audytorów Energetycznych
18. Związek Pracodawców-Producentów Materiałów Dla Budownictwa
19. Stowarzyszenie Producentów Styropianu
20. MIWO Stowarzyszenie Producentów Wełny Mineralnej: Szklanej i Skalnej
21. Polskie Okna i Drzwi, Związek Producentów, Dostawców i Dystrybutorów
22. Stowarzyszenie Nowoczesne Budynki
23. Stowarzyszenie Właścicieli Nieruchomości na Wynajem „Mieszkaniecznik”
24. Polska Federacja Zarządców Nieruchomości
25. Federacja Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości
26. Konfederacja Budownictwa i Nieruchomości
27. Krajowa Izba Gospodarcza, Komitet ds. Nieruchomości
28. Krajowa Izba Gospodarki Nieruchomościami
29. Krajowa Rada Mieszkańców TBS
30. Krajowe Stowarzyszenie Profesjonalistów Rynku Nieruchomości
31. Ogólnopolska Izba Gospodarki Nieruchomościami
32. Polska Federacja Organizacji Zarządców, Administratorów i Właścicieli Nieruchomości
33. Polska Federacja Rynku Nieruchomości
34. Polska Federacja Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych
35. Polska Federacja Zarządców Nieruchomości
36. Polska Konfederacja Rynku Nieruchomości
37. Polskie Stowarzyszenie Doradców Rynku Nieruchomości
38. Polski Związek Firm Deweloperskich
39. Polski Związek Inżynierów i Techników Budownictwa
40. Izba Projektowania Budowlanego
41. Związek Zawodowy Budowlani
42. Polski Związek Pracodawców Budownictwa
43. Krajowa Rada Spółdzielcza
44. Polski Fundusz Rozwoju

Projekt trafił również w ramach opiniowania do następujących podmiotów:

1. Bank Gospodarstwa Krajowego
2. Narodowy Bank Polski
3. Rzecznik Małych i Średnich Przedsiębiorstw
4. Urząd Ochrony Danych Osobowych
5. Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów

Wyniki konsultacji publicznych i opiniowania zostały ujęte w raporcie z konsultacji.

W dniu 1 czerwca 2022 r. projekt został przesłany do Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego, która w dniu 21 czerwca wyraziła pozytywną opinię o projekcie.

6. Wpływ na sektor finansów publicznych

(ceny stałe z 2021 r.)	Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [mln zł]											
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Łącznie (0–10)
Dochody ogółem	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
budżet państwa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
JST	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
pozostałe jednostki (oddzielnie)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wydatki ogółem	**0**	**57,5**	**133**	**140,3**	**146,1**	**150,7**	**155,3**	**160,1**	**165**	**169,8**	**174,8**	**1452,8**
budżet państwa	0	59	183	190,3	296,1	150,7	155,3	160,1	165	169,8	174,8	1 704,3
podwyższenie wysokości premii termomodernizacyjnej i premii remontowej	0	57,5	133	140,3	146,1	150,7	155,3	160,1	165	169,8	174,8	1452,8
zwiększenie wsparcia dla gmin z Funduszu Dopłat na zakup byłych mieszkań zakładowych	0	0	50	50	50	-	-	-	-	-	-	150
zwiększenie wsparcia dla gmin z Funduszu Dopłat na udział w inwestycji mieszkaniowej innego inwestora	0	0	0	0	100	-	-	-	-	-	-	100
wydatki związane z utworzeniem zasobu projektów architektoniczno-budowlanych	0	1,5	0	0	0	-	-	-	-	-	-	1,5
JST	0	-1,5	-50	-50	-150	0	0	0	0	0	0	-251,5
zwiększenie wsparcia dla gmin z Funduszu Dopłat na zakup byłych mieszkań zakładowych	0	-1,5	-50	-50	-50	-	-	-	-	-	-	-150
zwiększenie wsparcia dla gmin z Funduszu Dopłat na udział w inwestycji mieszkaniowej innego inwestora	0	0	0	0	-100	-	-	-	-	-	-	-100
zmniejszenie wydatków związane z utworzeniem	0	-1,5	0	0	0	-	-	-	-	-	-	-1,5

zasobu projektów architektoniczno-budowlanych												
pozostałe jednostki (oddzielnie)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo ogółem	**0**	**-57,5**	**-133**	**-140,3**	**-146,1**	**-150,7**	**-155,3**	**-160,1**	**-165**	**-169,8**	**-174,8**	**-1452,8**
budżet państwa	0	-59	-183	190,3	-296,1	150,7	155,3	160,1	165	169,8	174,8	-1 704,3
JST	0	-1,5	50	50	150	0	0	0	0	0	0	-251,5
pozostałe jednostki (oddzielnie)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Źródła finansowania	Fundusz Termomodernizacji i Remontów Wprowadzane zmiany nie będą prowadzić do przekroczenia limitów wydatków określonych w art. 2 ustawy z dnia 23 stycznia 2020 r. o zmianie ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz. U. poz. 412). Należy jednak wyjaśnić, że podnoszona przedmiotowym projektem (dzięki środkom KPO) intensywność wsparcia prowadzić ma do zwiększenia atrakcyjność dotychczasowych instrumentów i tym samym do zwiększenia zainteresowania nimi wśród potencjalnych beneficjentów. Zakładanym efektem wprowadzanych zmian jest zatem dofinansowanie większej liczby inwestycji, a tym samym także i wyższy poziom wykorzystania limitów wydatków budżetowych (wynoszących: w 2022 r. – 309 mln zł, w 2023 r. – 314 mln zł, w 2024 r. – 320 mln zł, w 2025 r. – 325 mln zł, w 2026 r. – 331 mln zł, w 2027 r. – 336 mln zł, w 2028 r. – 342 mln zł, w 2029 r. – 348 mln zł). Fundusz Dopłat W zakresie podniesienia wysokości wsparcia w ramach programu BSK, źródłem finansowania będzie Funduszu Dopłat w BGK, w ramach aktualnych źródeł i zakładanej ustawowo skali finansowania w zakresie rozwiązań przewidzianych w ustawie o finansowym wsparciu. Wprowadzane zmiany nie będą prowadzić do przekroczenia limitów wydatków określonych w art. 21 ust. 1 *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 2019 r. poz. 1305 oraz z 2021 r. poz. 11).*
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	**Fundusz Termomodernizacji i Remontów** Podane skutki finansowe obejmują wpływ nowych rozwiązań na budżet państwa. Wynikają ze zmiany przepisów dotyczących: 1) podwyższenia wysokości premii termomodernizacyjnej i premii remontowej o 10 pp.; 2) wprowadzenia maksymalnego wieku budynków (40 lat), które mogą być objęte premią remontową (rezygnacja z warunku wybudowania budynku przed 1961 r.). Do oceny skutków podwyższenia wysokości premii termomodernizacyjnej i remontowej wykorzystano dane BGK dotyczące aktualnej realizacji przedsięwzięć termomodernizacyjnych i remontowych ze środków Funduszu Termomodernizacji i Remontów. Jako bazowy przyjęto w pełni rozliczony rok 2021. Założono, że zwiększenie wysokości poszczególnych rodzajów premii o 10 pp spowoduje wzrost popytu na środki o 10% (ocena ekspercka). Wobec faktu, że – jak się szacuje na podstawie badań GUS – ok. 70% budynków wielorodzinnych nie wymaga termomodernizacji (już zostały poddane pracom termomodernizacyjnym lub ich charakterystyka energetyczna jest na wystarczającym poziomie), margines dla znacznego zwiększenia liczby realizowanych inwestycji nie jest w Polsce znaczny. Wydaje się jednak, co również potwierdzają badania GUS, że główną przyczyną braku podejmowania przedsięwzięć termomodernizacyjnych i remontowych jest brak środków finansowych, zwiększenie intensywności wsparcia powinno spowodować, że potencjalnie dodatkowa grupa beneficjentów złoży wnioski o premie. Ocena ekspercka (uzyskana metodą delficką w ramach wywiadów z kilkoma osobami zaangażowanymi w realizację programu) jest w tym zakresie bardzo ostrożna, jednak projektodawca nie dysponuje innymi prognozami mogącymi sparametryzować skalę reakcji strony popytowej na zwiększenie wysokości wsparcia. Odpowiednie dane oszacowane na podstawie przyjętych założeń zawiera poniższa tabela.

Tabela 1. Szacunek zmiany wysokości popytu na środki FTiR w przypadku podwyższenia premii termomodernizacyjnej i remontowej o 10 pp

	2021 – rok bazowy*	**2023 – pierwszy pełny rok po zmianach**	**Różnica = skutki rzeczowe i finansowe projektu ustawy**
Premia termomodernizacyjna			
Liczba wniosków (szt.)	706	777	71
Kwota premii (mln zł)	67,6	139,5	71,9
Przeciętna kwota premii (tys. zł)	95,8	179,7***	83,9
Premia remontowa			
Liczba wniosków (szt.)	626	689	63
Kwota premii (mln zł)	37,4	82,3	44,9
Przeciętna kwota premii (tys. zł)	59,7	119,5***	59,7
Premia kompensacyjna**			
Liczba wniosków (szt.)	75	75	0
Kwota premii (mln zł)	10,8	12,7	1,9
Przeciętna kwota premii (tys. zł)	143,5	168,8	24,8
Ogółem			
Liczba wniosków (szt.)	**1 407**	**1 540**	**133**
Kwota premii (mln zł)	**115,8**	**234,5**	**118,7**
Przeciętna kwota premii (tys. zł)	**82,3**	**152,2**	**69,9**

* Dane BGK, wykonanie planu finansowego Funduszu Termomodernizacji i Remontów za 2021 r.

**Ze względu na brak zmiany wysokości premii kompensacyjnej, jej szacowany przyrost spowodowany przewidywaną inflacją, nie będzie uwzględniany w dalszych obliczeniach.

***Wzrost przeciętnej kwoty premii związany jest z uwzględnieniem jej projektowanego w niniejszej nowelizacji podwyższenia w przypadku premii termomodernizacyjnej i remontowej o 10 pp. w stosunku do wartości obowiązujących obecnie.

Uwzględniając wskaźnik inflacji w wysokości 9,1% w 2022 r., 7,8% w 2023 r., 4,8% w 2024 r., 3,5% w 2025r. oraz 2,5% w kolejnych latach, kwoty zwiększonych wydatków na wypłatę premii remontowej i termomodernizacyjnej będą się kształtować następująco:

Tabela 2. Szacunkowe zwiększone wydatki budżetowe w latach 2022–2031 w związku z podwyższeniem premii termomodernizacyjnej i remontowej o 10pp

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2022–2031
Wydatki (mln zł)	50,4	116,8	122,4	126,7	129,9	133,1	136,4	139,9	143,4	146,9	1 245,9

Do oceny skutków finansowych projektowanych zmian w zakresie wprowadzenia maksymalnego wieku budynku, które mogą być objęte premią remontową, wykorzystano dane:

- Banku Gospodarstwa Krajowego w zakresie liczby oraz wartości przyznanych w ramach Funduszu Termomodernizacji i Remontów premii remontowych w latach 2009–2021;
- Głównego Urzędu Statystycznego w zakresie liczby budynków mieszkalnych wybudowanych w podziale na poszczególne lata.

Tabela 3. Liczba premii remontowych przyznanych w ramach FTiR w latach 2009–2021

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Premie remontowe (szt.)	65	520	657	658	313	741	691	687	779	584	589	537	626

Według danych z Narodowego Spisu Powszechnego (NSP) 1966 w Polsce było ok. 447,6 tys. budynków wielorodzinnych wybudowanych przed 1961 r. Na tej podstawie oszacowano, że przez 13 lat funkcjonowania FTiR premią remontową objęto ok. 1,7% zasobu wybudowanego w tamtym okresie. Do obliczenia wydatków z tytułu objęcia premią remontową budynków wielorodzinnych wybudowanych przed 40 lub więcej latami przyjęto ten sam współczynnik (1,7%). Z ogółu zasobu budynków wielorodzinnych w Polsce, które będą spełniać kryterium wiekowe w kolejnych latach prognozy, określono liczbę tych budynków i przewidziano, że ich remonty będą rozłożone na kolejnych 13 lat. Ze względu na brak danych rocznych w GUS dot. budynków wielorodzinnych wybudowanych w latach 1961–1991 i ich liczba została oszacowana ekspercko. Do szacunku wykorzystano dane z NSP 2002 i NSP 2011 w zakresie liczby budynków wielorodzinnych wybudowanych w poszczególnych okresach (1945–1970, 1971–1978, 1979–1988, 1989–2002). Następnie dane roczne dot. liczby mieszkań oddanych do użytkowania pogrupowano w takie same przedziały czasowe jak dane z NSP w zakresie budynków mieszkalnych. W ten sposób otrzymano strukturę wiekową mieszkań z poszczególnych okresów, którą przeniesiono bezpośrednio na dane dot. budynków mieszkalnych i tym samym uzyskano szacunkową liczbę budynków wielorodzinnych wybudowanych w poszczególnych latach.

Tabela 4. Przykładowy szacunek liczby budynków wielorodzinnych wybudowanych w latach 1971–1978.

	Liczba mieszkań oddanych do użytkowania (w tys.)	Struktura (w %)	Liczba budynków wielorodzinnych wg NSP 2011	Struktura (w %)	Szacunkowa liczba budynków wielorodzinnych	Szacunkowa struktura (w %)
1971–1978	1 969,7	100,0	46 646	100,0	46 646	100,0
1978	283,6	14,4	b.d.	b.d.	6 716	14,4
1977	275,9	14,0	b.d.	b.d.	6 534	14,0
1976	273,2	13,9	b.d.	b.d.	6 470	13,9
1975	264,0	13,4	b.d.	b.d.	6 252	13,4
1974	249,8	12,7	b.d.	b.d.	5 916	12,7
1973	227,1	11,5	b.d.	b.d.	5 378	11,5
1972	205,5	10,4	b.d.	b.d.	4 867	10,4
1971	190,6	9,7	b.d.	b.d.	4 514	9,7

Przy obliczaniu wysokości przyznanych w latach 2022–2031 premii remontowych jako punkt wyjścia przyjęto przeciętną przyznaną premię remontową z FTiR w 2021 r. (59,7 tys. zł). Jej wysokość w kolejnych latach została powiększona o wskaźnik inflacji w wysokości 9,1% w 2022 r., 7,8% w 2023 r., 4,8% w 2024 r., 3,5% w 2025r. oraz 2,5% w kolejnych latach.

Tabela 5. Szczegółowy szacunek wpływu projektowanych zmian na wydatki z tytułu FTiR w latach 2022–2031.

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	0–10
liczba budynków wybudowana w latach 1961–1981(szt.)	0	61	122	122	122	122	122	122	122	122	122	1 160
liczba budynków wybudowana w latach 1982–1991 (szt.)	0	3	14	21	28	34	41	48	53	58	64	364
Wysokość przeciętnej premii (tys. zł)	59,7	110,8	119,5	125,2	129,6	132,8	136,2	139,6	143,1	146,6	150,3	135,7
Wskaźnik inflacji r/r	x	109,1	107,8	104,8	103,5	102,5	102,5	102,5	102,5	102,5	102,5	-
Liczba dodatkowych budynków objętych wsparciem	0	64	136	143	150	156	163	170	175	180	186	1 524
Koszt premii remontowej (mln zł)	0,0	7,1	16,2	17,9	19,4	20,8	22,2	23,7	25,1	26,4	27,9	206,9

Pozostałe działania opisane w projekcie będą finansowane ze środków przewidzianych w KPO. Wstępny podział kosztów wygląda następująco:

Tablica 6. Koszty dofinansowania z KPO na realizację projektu B.1.1.2-2 (część grantowa), mln PLN

	2022	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2022–2026**
Realizacja w ramach Funduszu Termomodernizacji i Remontów						
Grant termomodernizacyjny	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0	60,0
Grant MZG	11,2	11,2	11,2	11,2	11,2	56,0
Grant OZE – istniejące budynki	36,0	36,0	36,0	36,0	36,0	180,0
Realizacja w ramach Funduszu Dopłat						
Remonty lokali komunalnych	19,3	19,3	19,3	19,3	19,3	46,5

Grant OZE – nowe SBC	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	10
Razem	**80,5**	**80,5**	**80,5**	**80,5**	**80,5**	**402,5**

Tablica 7. Efekty realizacji projektu B.1.1.2-2 (część grantowa), liczba mieszkań w budynkach poddanych inwestycjom

	2022	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2022–2026**
Realizacja w ramach Funduszu Termomodernizacji i Remontów						
Grant termomodernizacyjny	7650	7650	7650	7650	7650	38250
Grant MZG	2714	2714	2714	2714	2714	13570
Grant OZE – istniejące budynki	10800	10800	10800	10800	10800	54000
Realizacja w ramach Funduszu Dopłat						
Remonty lokali komunalnych	1354	1354	1354	1354	1354	6770
Grant OZE – nowe SBC	600	600	600	600	600	3000
Razem	**23118**	**23118**	**23118**	**23118**	**23118**	**115590**

Tablica 8. Koszty dofinansowania KPO na realizację projektu B.3.5.1. (część pożyczkowa), mln PLN

	2022	2023	2024	2025	2026	2022–2026
Wysokość dofinansowania z KPO	169,8	509,9	680,0	850,1	1190,2	3400,0

Tablica 9. Efekty realizacji projektu B.3.5.1. (część pożyczkowa), liczba mieszkań w przedsięwzięciach zakwalifikowanych do dofinansowania (inwestycje rozpoczęte), mln PLN

	2022	2023	2024	2025	2026	2022–2026
Liczba mieszkań	617	1853	2471	3089	4325	12355

Szacunki zostały opracowane w ramach negocjacji z Komisją Europejską.

Warto zaznaczyć, że co do zasady w ramach środków dostępnych z KPO, podatek VAT nie jest uwzględniany jako koszt kwalifikowany inwestycji. Tymczasem w ramach programów wsparcia termomodernizacji i remontów oraz programu wsparcia budownictwa mieszkaniowego VAT jest kosztem kwalifikowanym. Problem jest szczególnie istotny w przypadku samorządów gminnych realizujących mieszkania komunalne, gdyż konieczność zapłaty VAT znacznie obniża atrakcyjność instrumentu wsparcia. Dlatego w projekcie ustawy zawarto przepis, że koszty VAT są pokrywane z Funduszu Dopłat. Nie wpłynie to jednak na poziom wydatków budżetu państwa, gdyż koszty te zostaną poniesione w ramach aktualnie dostępnych środków Funduszu Dopłat (z zasilenia budżetowego lub tzw. Funduszu Covidowego).

Zakłada się, że przewidywane rozwiązania (w szczególności dot. FTiR) nie wpłyną na konieczność zapewnienia BGK dodatkowych środków na obsługę nowych instrumentów wsparcia. W ostatnich latach spadała liczba wniosków o premie, w związku z tym BGK dysponuje rezerwą organizacyjną, która umożliwi sprawną obsługę programu. Warto przy tym

dodać, że koszty zarządzania Funduszem są pokrywane ze środków uzyskiwanych w ramach lokowania okresowych wolnych środków Funduszu. W obliczu rosnących stóp procentowych, w najbliższych latach nie powinno zachodzić ryzyko braku środków na pokrycie działań operacyjnych BGK. W przypadku Funduszu Dopłat, proponowane zmiany mają mniejszy wpływ na liczbę obsługiwanych wniosków o wsparcie, w szczególności, że inwestycje w tym zakresie mają być rozłożone na kilka lat. Sytuacja będzie monitorowana, a odpowiednie decyzje będą podejmowane przez MRiT oraz MF w ramach procedury uzgadniania planów finansowych obu Funduszy.

Fundusz Dopłat

Wpływ na sektor finansów publicznych został zaprezentowany w perspektywie 4 lat (w tabeli nie wykazano skutków finansowych w latach 2026 – 2030). Skutki finansowe określono ściśle w powiązaniu z ramami czasowymi prognozy finansowania Narodowego Programu Mieszkaniowego przyjętej dla działania, którego dotyczą rozwiązania zawarte w rozpatrywanym projekcie ustawy.

Ramy finansowania programu zostały w 2018 r. ustawowo określone jako finansowanie w okresie 2018–2025 (art. 21 *ustawy z dnia 22 marca 2018 r.*). Jest to wynikiem przyjętego rozwiązania, zgodnie z którym ocena realizacji celów programu wsparcia wraz z oceną realizacji i rekomendacjami w zakresie kontynuacji rozwiązań po 2025 r. będzie przedmiotem informacji dla Rady Ministrów, z której będą wynikały dalsze decyzje dotyczące przyszłości programu (art. 14 *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*). Niniejszy projekt ustawy nie zmienia tego okresu. Rozwiązania ustawowe będą kontynuowane po 2025 r., lecz mogą być zmodyfikowane w wyniku rewizji przepisów, co de facto skutkować będzie koniecznością określenia nowych limitów finansowych po 2025 r.

Skutki finansowe projektu ustawy w zakresie bezzwrotnego finansowego wsparcia uwzględniają:

1) zwiększenie intensywności finansowego wsparcia samorządów gminnych na zakup byłych mieszkań zakładowych:

   Zaproponowano podniesienie wysokości udzielonego wsparcia z Funduszu Dopłat, co rodzi skutki finansowe dla budżetu państwa. Planowany wzrost finansowego wsparcia to 45 pkt procentowych.

   Skutki finansowe z tytułu wprowadzenia rozwiązania przewiduje się od 2023 r.

   Proponuje się limit wydatków na zakup byłych mieszkań zakładowych w wysokości 5% łącznego limitu wydatków na program BSK w danym roku. Mając na uwadze, że w latach 2023–2025 jest to 1 mld zł środków budżetu państwa rocznie, założono skutki budżetowe w wysokości 50 mln zł rocznie (łącznie w latach 2023–2025 150 mln zł). Jednocześnie wydzielenie 5% puli środków na zakup byłych mieszkań zakładowych będzie skutkować zmniejszeniem o 5% limitu finansowania na przedsięwzięcia infrastrukturalne powiązane z inwestycjami mieszkaniowymi (infrastruktura techniczna i społeczna). Z danych przekazanych przez BGK wg stanu na 30 czerwca 2022 r. wynika, że w 2021 r. nie było wniosków spełniających warunki do udzielenia finansowego. Natomiast w I półroczu 2022 r. wpłynął jeden wniosek na kwotę dofinansowania ok. 800 tys. zł. Z uwagi na ograniczone zainteresowanie dofinansowaniem przedsięwzięć infrastrukturalnych, zmniejszenie limitu na ich dofinansowanie nie wpłynie realnie na finansowanie tego zadania, a zarazem pozwoli na zwiększenie intensywności finansowego wsparcia dla JST na wykup byłych mieszkań zakładowych.

   Bazując na danych Banku Gospodarstwa Krajowego z 2021 r. w zakresie wniosków zakwalifikowanych, koszt zakupu jednego byłego mieszkania zakładowego to 325 tys. zł. Przyjmując powyższą cenę byłego mieszkania zakładowego zaproponowane w projekcie ustawy 95% dofinansowanie z Funduszu Dopłat na jedno byłe mieszkanie zakładowe będzie wynosić ok. 309 tys. zł (325 tys. zł*95%). Przy ograniczonym rocznym limicie na ten rodzaj przedsięwzięcia w wysokości 50 mln zł, zaproponowane regulacje umożliwiłyby sfinansowanie zakupu przez gminy około 160 byłych mieszkań zakładowych rocznie (50 mln zł ÷ 309 tys. zł).

   Jednocześnie przewiduje się oszczędności po stronie wydatków JST z tytułu przeniesienia kosztów inwestycji w ciężar budżetu państwa. W przypadku nie zwiększania finansowego wsparcia, JST – decydując się na wykup byłych mieszkań zakładowych, musiałyby pokryć wydatki z tego tytułu z własnych środków. Zwiększone finansowe wsparcie z tego tytułu pozwoli na oszczędności w budżetach JST, czyli na zasoby pieniężne, które nie zostały w

danym momencie przeznaczone na wykup byłych mieszkań zakładowych. Taki sposób prezentowania danych jest spójny z dotychczasowymi kalkulacjami skutków finansowych projektów ustaw dotyczących mieszkalnictwa społecznego.

Jednocześnie taka prezentacja danych jest spójna z wydatkami zaplanowanymi w ramach ustawowych limitów na wykup byłych mieszkań zakładowych. Należy mieć na uwadze, że popyt JST na wykup byłych mieszkań zakładowych może być uzależniony od czynników, jakimi są np. preferencje JST w nabywaniu byłych mieszkań zakładowych. Jednak zaproponowano aby wydatki z budżetu państwa na wykup byłych mieszkań zakładowych zostały ograniczone do wysokości 5% łącznego limitu wydatków na program BSK w danym roku. Będą więc one niezależne od popytu JST na zakup mieszkań zakładowych. Stąd neutralny wpływ projektowanych zmian na wydatki ogółem.

2) zwiększenie intensywności finansowego wsparcia dla gmin na udział w inwestycji mieszkaniowej innego inwestora (w związku z wprowadzeniem od 1 stycznia 2025 r. obowiązku realizacji wszystkich przedsięwzięć polegających na budowie nowych budynków z lokalami mieszkalnymi w ramach rządowego programu BSK w podwyższonym standardzie energetycznym):

   Zaproponowano podniesienie wysokości udzielonego wsparcia z Funduszu Dopłat, co rodzi skutki finansowe dla budżetu państwa. Przy kalkulacji uwzględniono wzrost udzielanego finansowego wsparcia o 10 pkt procentowych. Zakłada się, że zaproponowany wzrost finansowego wsparcia będzie wystarczający na pokrycie wyższych kosztów inwestycji.

   W latach 2022–2024 nie przewiduje się skutków finansowych z tytułu wprowadzenia rozwiązań proponowanych w nowelizacji, mając na względzie, że wyższe wsparcie będzie dostępne dla beneficjentów programu BSK dopiero od 2025 r., kiedy to wejdzie obowiązek dla wszystkich inwestycji polegających na budowie budynków mieszkalnych stosowania technologii pozwalających na zmniejszenie energochłonności budynku.

   Do oceny skutków podwyższenia wysokości finansowego wsparcia dla nowobudowanych budynków realizowanych przez inwestorów innych niż gmina na podstawie art. 5 ust. 1 pkt 1 (finansowanego ze środków krajowych) wykorzystano dane Banku Gospodarstwa Krajowego dotyczące aktualnej realizacji przedsięwzięć tego typu ze środków Funduszu Dopłat. W zakresie liczby lokali mieszkalnych finansowanych w ramach instrumentu jako bazowy przyjęto rok 2021, natomiast w zakresie kosztów budowy lokalu mieszkalnego przyjęto dane z 2022 r. (mając na uwadze skokowy wzrost cen w zakresie produkcji budowalno-montażowej).

   Zgodnie z wnioskami zakwalifikowanymi w 2021 r. zakładana liczba lokali mieszkalnych finansowanych z Funduszu Dopłat, której będzie dotyczyło zwiększenie wsparcia wynosi 2.500. Zwiększenie wysokości wsparcia nie będzie miało wpływu na popyt zgłaszany przez gminy na tego typu inwestycje, gdyż ma ono zniwelować efekt podrożenia inwestycji w wyniku zastosowania technologii pozwalających na zmniejszenie energochłonności budynku mieszkalnego.

   Przyjęty do kalkulacji koszt budowy jednego lokalu mieszkalnego realizowanego przez inwestora innego niż gmina na podstawie art. 5 ust. 1 pkt 1 na podstawie wniosków zakwalifikowanych w 2022 r. wynosi 325 tys. zł, przy czym zakładając wskaźnik inflacji w wysokości 9,1% w 2022 r., 7,8% w 2023 r., 4,8% w 2024 r., w 2025 r. koszt budowy jednego lokalu mieszkalnego wyniesie przeciętnie 400,6 tys. zł.

   W związku z powyższym zwiększenie wydatków budżetowych w 2025 r. wyniesie maksymalnie 10%*2.500*400,6 tys. zł, czyli około 100 mln zł.

   Jednocześnie przewiduje się oszczędności po stronie wydatków JST z tytułu przeniesienia kosztów inwestycji w ciężar budżetu państwa. W przypadku nie zwiększania finansowego wsparcia JST musiałyby pokryć wydatki z tytułu podwyższonych parametrów energetycznych z własnych środków. Zwiększone finansowe wsparcie z tego tytułu pozwoli na oszczędności w budżetach JST, czyli na zasoby pieniężne, które nie zostały w danym momencie przeznaczone na realizację przedsięwzięć mieszkaniowych. Stąd neutralny wpływ projektowanych zmian na wydatki ogółem.

3) koszty związane z utworzeniem zasobu projektów architektoniczno-budowlanych i technicznych przeznaczonych do wykorzystania przy realizacji przedsięwzięć korzystających z finansowego wsparcia:

   Przewiduje się, że prawa autorskie do projektów będą nabywane w drodze konkursów organizowanych zgodnie z przepisami o zamówieniach publicznych. Wybrane projekty będą następnie udostępniane gminom, za co ich autorzy otrzymywać będą stosowne

	wynagrodzenie. Przewiduje się przeprowadzenie konkursu na wyłonienie 5 projektów architektoniczno-budowlanych. Szacuje się, że koszt jednego projektu będzie wynosił ok. 300 tys. zł. Wydatki w wysokości 1,5 mln zł będą wydatkami jednorazowymi. Nie szacuje się skutków finansowych z tego tytułu w kolejnych latach funkcjonowania zasobu. Ewentualne wydatki z tym związane będą pokrywane z Funduszu Dopłat i będą uzależnione od potrzeby opracowania nowych projektów architektoniczno-budowlanych. Zgodnie z proponowanymi przepisami dotyczącymi uzupełniania i zarządzania zasobem projektów, koszty z tego tytułu będą pokrywane ze środków Fundusz Dopłat. Należy zauważyć, że zasób projektów architektoniczno-budowlanych lub projektów technicznych budynków, w których są tworzone lokale mieszkalne, tworzy się w celu ułatwienia realizacji przedsięwzięć dofinansowanych z Funduszu Dopłat. Koszty zarządzania zasobem projektów, procesem ich przekazywania gminom oraz wypłatami wynagrodzenia autorom, będą zatem ściśle powiązane z realizacją programu budownictwa socjalnego i komunalnego, którego operatorem jest BGK. Wynagrodzenie za obsługę programu budownictwa socjalnego i komunalnego, w tym koszty osobowe, są corocznie przedmiotem planu finansowego Funduszu Dopłat. Zakłada się, że możliwość skorzystania z gotowych projektów skróci czas przygotowania inwestycji mieszkaniowej przez gminę, spółkę gminą albo społeczną inicjatywę mieszkaniową nawet o pół roku. Rozwiązanie będzie również korzystne z punktu u widzenia wydatków Funduszu Dopłat. Obecnie finansowe wsparcie pokrywa od 35% (w przypadku mieszkań społecznych) do 80% (w przypadku mieszkań komunalnych) kosztów sporządzenia projektu. Wprowadzone rozwiązanie sprawi, że Fundusz Dopłat przy każdym przedsięwzięciu pokrywać będzie ok 5%–10% procent takich kosztów. W przypadku pozostałych instrumentów wsparcia (grant termomodernizacyjny, grant OZE, grant MZG oraz dodatkowe wsparcie w ramach programu BSK) wydatki zostaną pokryte w ramach środków Krajowego Planu Odbudowy.

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

Skutki								
Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1	2	3	5	10	Łącznie (0–10)
W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z … r.)	duże przedsiębiorstwa							
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw oraz samorządy gminne	0	57,5	133	140,3	150,7	174,8	1452,8
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe							
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa							
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw oraz samorządy gminne	Możliwość ubiegania się o zlecenia od gestorów mieszkaniowych na wykonanie prac termomodernizacyjnych i remontowych oraz zakup i montaż OZE (np. paneli fotowoltaicznych, pomp ciepła), możliwość uzyskania wyższego dofinansowania do remontów/termomodernizacji własnych zasobów mieszkaniowych (dot. m.in. wspólnot mieszkaniowych, spółdzielni mieszkaniowych, samorządów gminnych).						
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe, osoby starsze i niepełnosprawne	Przewiduje się pozytywny wpływ proponowanych regulacji na rodziny, obywateli i gospodarstwa domowe, w tym gospodarstwa, w których skład wchodzą seniorzy i osoby z niepełnosprawnościami. Związane jest to ze zwiększeniem dostępności środków służących podwyższeniu standardu zamieszkania oraz zwiększeniu liczby dostępnych mieszkań spełniających współczesne standardy techniczne.						

		Zmniejszenie zapotrzebowania na energię związaną z ogrzewaniem mieszkań pozwoli na złagodzenie wpływu przewidywanych wzrostów cen energii pochodzącej ze źródeł nieodnawialnych. Skutkiem będzie także zwiększenie dostępności mieszkań dla osób o niskich i średnich dochodach.
Niemierzalne		

Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	Przedstawione w tabeli skutki w ujęciu pieniężnym opierają się na źródłach, szacunkach i obliczeniach przedstawionych w pkt 6 OSR (wpływ w ujęciu pieniężnym dotyczy sektora mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw).

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

☒ nie dotyczy

Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).	☐ tak ☐ nie ☒ nie dotyczy
☐ zmniejszenie liczby dokumentów ☐ zmniejszenie liczby procedur ☐ skrócenie czasu na załatwienie sprawy ☐ inne:	☒ zwiększenie liczby dokumentów ☐ zwiększenie liczby procedur ☐ wydłużenie czasu na załatwienie sprawy ☐ inne:
Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektronizacji.	☐ tak ☐ nie ☐ nie dotyczy

Komentarz: W odniesieniu do premii termomodernizacyjnej, remontowej i kompensacyjnej, w tym z grantem termomodernizacyjnym, zostanie utrzymana dotychczasowa procedura. Wnioski o udzielenie dofinansowania samorządowych przedsięwzięć termomodernizacyjnych i remontowych, grantu OZE i grantu MZG będą składane bezpośrednio do BGK (z pominięciem składania wniosku do współpracującego banku komercyjnego).

W zakresie inwestycji realizowanych w ramach programu BSK zwiększy się liczba informacji, które beneficjent wsparcia będzie przedstawiał BGK w celu uzyskania wsparcia, jak również po jego zakończeniu, co wynika z obowiązku zapewnienia spełnienia przez inwestycje finansowane z Funduszu Odbudowy wytycznych DNSH zawartych w rozporządzeniu delegowanym Komisji UE 2021/2139 z dnia 4 czerwca 2021 r. uzupełniającym rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/852 poprzez ustanowienie technicznych kryteriów kwalifikacji służących określeniu warunków, na jakich dana działalność gospodarcza kwalifikuje się jako wnosząca istotny wkład w łagodzenie zmian klimatu lub w adaptację do zmian klimatu, a także określeniu, czy ta działalność gospodarcza nie wyrządza poważnych szkód względem żadnego z pozostałych celów środowiskowych. Szczegółowy wykaz informacji będzie określony w rozporządzeniu wydanym na podstawie art. 19 ustawy o finansowym wsparciu.

W zakresie działalności SIM projektem ustawy wprowadza się obowiązek informowania najemców o spłacie przez SIM kredytu zaciągniętego na budowę lokalu mieszkalnego.

9. Wpływ na rynek pracy

Zwiększenie wsparcia na realizację termomodernizacji i remontów zasobów mieszkaniowych będzie miało pozytywny wpływ na rynek pracy poprzez stworzenie warunków do rozwoju działalności w branży producentów materiałów budowlanych oraz w budownictwie. Ze względu na specyfikę prac termomodernizacyjnych i remontowych dodatkowe zamówienia powinny trafić do sektora mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw, które nie uczestniczą w realizacji np. dużych przedsięwzięć infrastrukturalnych.

10. Wpływ na pozostałe obszary

☒ środowisko naturalne ☒ sytuacja i rozwój regionalny ☐ sądy powszechne, administracyjne lub wojskowe	☐ demografia ☐ mienie państwowe ☐ inne: …	☐ informatyzacja ☒ zdrowie

Omówienie wpływu	Środowisko naturalne Wprowadzane zmiany będą miały wpływ na zwiększenie efektywności energetycznej w sektorze gospodarstw domowych. Zmniejszenie zużycia energii cieplnej będzie prowadzić do zmniejszenia zapotrzebowania na paliwa kopalne. Priorytet dla wymiany/modernizacji źródeł ciepła lub podłączania do scentralizowanych sieci ciepłowniczych dodatkowo będzie miał pozytywny wpływ na ilość generowanych do atmosfery zanieczyszczeń i ograniczenie zjawiska smogu. Sytuacja i rozwój regionalny Projektowane rozwiązania przyczynią się do poprawy warunków mieszkaniowych społeczności lokalnych. Zapewnią również rozszerzenie portfela zamówień lokalnych firm budowlanych. Zdrowie Komfort cieplny w budynkach poddanych termomodernizacji zwiększy się, co ma pozytywny wpływ na zdrowie mieszkańców, szczególnie w okresie grzewczym. Pozytywny wpływ na zdrowie ogółu mieszkańców danego obszaru będzie miało ponadto ograniczenie zjawiska smogu. Sytuacja osób niepełnosprawnych oraz osób starszych Osoby starsze i niepełnosprawne, jako grupy szczególnie narażone na ubóstwo energetyczne, będą beneficjentami projektowanych rozwiązań ze względu na zwiększenie komfortu cieplnego (co wpływa pozytywnie na zdrowie) oraz zmniejszenie opłat za ogrzewanie i podgrzewanie ciepłej wody. Opłaty te stanowią znaczny udział w budżetach osób starszych i niepełnosprawnych.

11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego

Przepisy ustawy wejdą w życie w IV kwartale 2022 r.

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

Proponowane zmiany służą realizacji działań w ramach Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększania Odporności, wobec którego wprowadzono tzw. kamienie milowe i wskaźniki, które będą służyć monitorowaniu realizacji zaprojektowanych działań. Dla działania B.1.1.2-2 wskaźnikiem jest liczba mieszkań (w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych), które zostaną poddane termomodernizacji i w których zostanie wymienione źródło ciepła na niskoemisyjne – planuje się, że do 2026 r. będzie to 700.390 mieszkań (całościowy cel dla działania pn. „Czyste powietrze"). Instrumenty wsparcia finansowane z FTiR i FD będą stanowiły jedynie część planowanych efektów, odpowiadającą za 115 590 lokali mieszkalnych w budynkach poddanych poprawie efektywności energetycznej.

Dla działania B.3.5. jako wskaźnik planowane jest zakwalifikowanie do wsparcia do 2026 r. 12.335 mieszkań w budynkach o wysokiej charakterystyce energetycznej dla osób o niskich i średnich dochodach.

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

Projekt

R O Z P O R Z Ą D Z E N I E

M I N I S T R A F I N A N S Ó W [1)]

z dnia

w sprawie określenia szczegółowego sposobu finansowego wyodrębniania kas mieszkaniowych oraz rozliczeń między bankiem, który zaprzestał prowadzenia kasy mieszkaniowej, a bankiem przejmującym tę działalność

Na podstawie art. 3 ust. 4 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2021 r. poz. 2224 oraz z 2022 r. poz. 807, 1561 i …) zarządza się, co następuje:

§ 1. Rozporządzenie określa szczegółowy sposób:

1) finansowego wyodrębnienia kas mieszkaniowych w bankach;
2) rozliczeń między bankiem, który zaprzestał prowadzenia kasy mieszkaniowej, a bankiem przejmującym tę działalność.

§ 2. Finansowe wyodrębnienie kasy mieszkaniowej w banku następuje przez:

1) prowadzenie, w ramach ksiąg rachunkowych banku prowadzącego kasę mieszkaniową, ewidencji zapewniającej rejestrowanie wszystkich operacji związanych z działalnością kasy mieszkaniowej;
2) prowadzenie wydzielonego rachunku kasy mieszkaniowej w ramach rachunku banku prowadzącego kasę mieszkaniową;
3) stosowanie przez kasę mieszkaniową powszechnie obowiązujących przepisów dotyczących czynności bankowych;
4) prowadzenie gospodarki finansowej związanej z czynnościami wykonywanymi w imieniu i na rzecz kasy mieszkaniowej na podstawie sporządzanego planu finansowego kasy mieszkaniowej;
5) pokrywanie kosztów działalności kasy mieszkaniowej z uzyskanych przychodów;
6) podejmowanie przez bank na rachunek kasy mieszkaniowej decyzji w przedmiocie:

[1)] Minister Finansów kieruje działem administracji rządowej – instytucje finansowe, na podstawie § 1 ust. 2 pkt 3 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 29 kwietnia 2022 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Finansów (Dz. U. poz. 939).

a) wysokości oprocentowania kredytów na cele mieszkaniowe i oszczędności gromadzonych w kasie oraz wysokości prowizji i opłat manipulacyjnych,

b) sposobów i miejsc lokowania nadwyżek środków finansowych kasy.

§ 3. 1. Bank, który zaprzestaje prowadzenia kasy mieszkaniowej, przekazuje bankowi przejmującemu kasę dokumentację zdawczo-odbiorczą, obejmującą:

1) bilans kasy na dzień przekazania;

2) rachunek zysków i strat za okres od początku roku do dnia przekazania;

3) dokumentację i ewidencję księgową oraz pozaksięgową, dotyczącą:

a) imiennych rachunków oszczędnościowo-kredytowych,

b) umów o kredyty kontraktowe,

c) umów o kredyty na cele mieszkaniowe,

d) zabezpieczeń spłaty kredytów wykorzystanych,

e) należności klientów lub kasy z tytułu odsetek, prowizji i opłat manipulacyjnych,

f) wykazów należności kasy od kredytobiorców z tytułu wykorzystanego kredytu na cele mieszkaniowe z terminami dalszych jego spłat,

g) innych aktywów i pasywów kasy mieszkaniowej z podaniem ich tytułów; zobowiązania wobec Krajowego Funduszu Mieszkaniowego powinny być udokumentowane aktualnymi umowami, a należności kasy - dowodami posiadania papierów wartościowych lub lokat terminowych w bankach, wraz z oświadczeniem o tytule przekazania.

2. Bank przekazujący kasę mieszkaniową przekazuje bankowi przejmującemu, w uzgodnionym terminie, środki finansowe kasy mieszkaniowej znajdujące się na rachunku w banku prowadzącym tę kasę.

§ 4. 1. Przejęcie kasy mieszkaniowej z banku likwidowanego lub banku pozbawionego możliwości prowadzenia kasy następuje przez włączenie działalności przejmowanej kasy mieszkaniowej do kasy mieszkaniowej już prowadzonej lub kasy mieszkaniowej utworzonej w banku przejmującym.

2. Przekazanie kasy mieszkaniowej przez bank przekazujący i przejęcie jej przez bank przejmujący nie powinno wstrzymywać realizacji operacji kasy mieszkaniowej dotyczących:

1) zawierania umów o kredyt kontraktowy;

2) przyjmowania wpłat osób fizycznych na ich imienne rachunki oszczędnościowo-kredytowe;

3) dokonywania wypłat gotówkowych lub przyjmowania bezgotówkowych dyspozycji rozliczeniowych przeprowadzanych przy wykorzystaniu kredytu na cele mieszkaniowe.

3. Bank przekazujący i bank przejmujący kasę mieszkaniową obowiązane są do powiadomienia klientów kasy mieszkaniowej o zmianie banku prowadzącego tę kasę oraz do przekazania informacji niezbędnych do niezakłóconego wywiązywania się z umów zawartych z bankiem prowadzącym kasę mieszkaniową.

§ 5. Rozporządzenie wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

MINISTER FINANSÓW

UZASADNIENIE

Projektowane rozporządzenie stanowi wykonanie upoważnienia ustawowego zawartego w art. 3 ust. 4 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2021 r. poz. 2224, z późń. zm.). Upoważnienie zobowiązuje ministra właściwego do spraw instytucji finansowych do wydania, po zasięgnięciu opinii Komisji Nadzoru Finansowego, rozporządzenia określającego szczegółowy sposób finansowego wyodrębniania kas mieszkaniowych oraz rozliczeń między bankiem, który zaprzestał prowadzenia kasy mieszkaniowej, a bankiem przejmującym tę działalność, z uwzględnieniem zapewnienia skutecznego, prawidłowego i ostrożnego zarządzania bankiem.

W § 2 projektowanego rozporządzenia określono zasady finansowego wyodrębnienia kasy mieszkaniowej w banku. W projekcie rozporządzenia uwzględniono, że:

- w ramach ksiąg rachunkowych banku prowadzącego kasę mieszkaniową jest prowadzona ewidencja zapewniająca rejestrowanie wszystkich operacji związanych z działalnością kasy mieszkaniowej,
- w ramach rachunku banku prowadzącego kasę mieszkaniową jest prowadzony wydzielony rachunek kasy mieszkaniowej,
- kasy mieszkaniowe stosują powszechnie obowiązujące przepisy dotyczące czynności bankowych;
- na kasie mieszkaniowej spoczywa obowiązek sporządzenia planu finansowego, na podstawie którego prowadzi gospodarkę finansową związaną z czynnościami wykonywanymi w imieniu i na jej rzecz,
- koszty działalności kasy mieszkaniowej są pokrywane z uzyskanych przychodów,
- bank podejmuje na rachunek kasy mieszkaniowej decyzje w przedmiocie zarówno wysokości oprocentowania kredytów na cele mieszkaniowe i oszczędności gromadzonych w kasie oraz wysokości prowizji i opłat manipulacyjnych, jak również sposobów i miejsc lokowania nadwyżek środków finansowych kasy.

Proponuje się, że bank, który zaprzestaje prowadzenia kasy mieszkaniowej, przekazuje bankowi przejmującemu kasę dokumentację zdawczo-odbiorczą zawierającą: bilans kasy mieszkaniowej na dzień przekazania, rachunek zysków i strat za okres od początku roku do dnia przekazania, dokumentacją i ewidencją księgową oraz pozaksięgową wraz z przekazaniem środków finansowych kasy mieszkaniowej znajdujących się na rachunku w banku prowadzącym kasę mieszkaniową (§ 3 projektowanego rozporządzenia).

W § 4 projektowanego rozporządzenia określono zasady przejęcia kasy mieszkaniowej, w tym kontynuacji realizacji operacji kasy mieszkaniowej dotyczących zawierania umów o kredyt kontraktowy oraz realizacji zleceń związanych z obsługą imiennego rachunku oszczędnościowo-kredytowego (w tym z wykorzystaniem środków finansowych pochodzących z kredytu na cele mieszkaniowe).

Zgodnie z § 5 projektowanego rozporządzenia, wejdzie ono w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Zawarte w projekcie regulacje nie stanowią 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.), dlatego projekt rozporządzenia nie podlega procedurze notyfikacji.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 decyzji Rady 98/415/WE z dnia 29 czerwca 1998 r. w sprawie konsultacji Europejskiego Banku Centralnego udzielanych władzom krajowym w sprawie projektów przepisów prawnych (Dz. Urz. WE L 189 z 03.07.1998, str. 42), projekt rozporządzenia nie wymaga konsultacji z Europejskim Bankiem Centralnym.

Stosownie do art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248) projekt zostanie zamieszczony w wykazie prac legislacyjnych Ministra Finansów.

Zgodnie z art. 5 tej ustawy oraz § 52 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2022 r. poz. 348) projekt rozporządzenia zostanie udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie Rządowy Proces Legislacyjny

Zawarte w projekcie regulacje nie będą miały wpływu na działalność mikroprzedsiębiorców, małych i średnich przedsiębiorców, o których mowa w ustawie z dnia 6 marca 2018 r. – Prawo przedsiębiorców (Dz. U. z 2021 r. poz. 162, z późn. zm.).

Projekt rozporządzenia jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.

Nazwa projektu Rozporządzenie Ministra Finansów w sprawie określenia szczegółowego sposobu finansowego wyodrębniania kas mieszkaniowych oraz rozliczeń między bankiem, który zaprzestał prowadzenia kasy mieszkaniowej, a bankiem przejmującym tę działalność **Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące** Ministerstwo Finansów **Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu** **Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu** e-mail	**Data sporządzenia** 12 sierpnia 2022 r. **Źródło:** Upoważnienie ustawowe Art. 3 ust. 4 z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2021 r. poz. 2224, z późn. zm.). **Nr w Wykazie prac Ministra Finansów**

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Projektowane rozporządzenie stanowi wykonanie upoważnienia ustawowego zawartego w art. 3 ust. 4 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2021 r. poz. 2224, późń. zm.). Upoważnienie zobowiązuje ministra właściwego do spraw instytucji finansowych do wydania, po zasięgnięciu opinii Komisji Nadzoru Finansowego, rozporządzenia określającego szczegółowy sposób finansowego wyodrębniania kas mieszkaniowych oraz rozliczeń między bankiem, który zaprzestał prowadzenia kasy mieszkaniowej, a bankiem przejmującym tę działalność, z uwzględnieniem zapewnienia skutecznego, prawidłowego i ostrożnego zarządzania bankiem.

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

Proponuje się określenie szczegółowego sposobu:
- finansowego wyodrębniania kas mieszkaniowych;
- rozliczeń między bankiem, który zaprzestał prowadzenia kasy mieszkaniowej, a bankiem przejmującym tę działalność w celu zapewnienia skutecznego, prawidłowego i ostrożnego zarządzania bankiem.

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

Brak informacji w tym zakresie.

4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Banki prowadzące kasy mieszkaniowe	3	Urząd Komisji Nadzoru Finansowego	

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

Projekt rozporządzenia będzie przedmiotem konsultacji publicznych i opiniowania, w ramach których zostanie przedstawiony Komisji Nadzoru Finansowego, Narodowemu Bankowi Polskiemu, Urzędowi Ochrony Konkurencji i Konsumentów, Najwyższej Izbie Kontroli, Rzecznikowi Praw Obywatelskich, Głównemu Urzędowi Statystycznemu, Prokuratorii Generalnej Rzeczpospolitej Polskiej, Generalnemu Inspektorowi Ochrony Danych Osobowych, Związkowi Banków Polskich, Krajowemu Związkowi Banków Spółdzielczych, Bankowemu Funduszowi Gwarancyjnemu, Giełdzie Papierów Wartościowych S.A., BondSpot S.A., Krajowemu Depozytowi Papierów Wartościowych S.A., Stowarzyszeniu Inwestorów Indywidualnych, Związkowi Maklerów i Doradców, Izbie Domów Maklerskich, Stowarzyszeniu Emitentów Giełdowych, Izbie Zarządzających Funduszami i Aktywami, Polskiemu Stowarzyszeniu Inwestorów Kapitałowych oraz Stowarzyszeniu Rynków Finansowych – ACI Polska.
Zostanie wyznaczony 14-dniowy termin na zgłaszanie uwag do projektu.

6. Wpływ na sektor finansów publicznych

(ceny stałe z …… r.)	Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [mln zł]											
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	*Łącznie (0-10)*
Dochody ogółem												
budżet państwa												

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

Źródła finansowania	
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	Wejście w życie rozporządzenia nie spowoduje skutków finansowych powodujących zwiększenie wydatków lub zmniejszenie dochodów jednostek sektora finansów publicznych, w tym dla budżetu państwa i dla budżetów jednostek samorządu terytorialnego, w stosunku do wielkości wynikających z obowiązujących przepisów.

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

		Skutki						
Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1	2	3	5	10	*Łącznie (0-10)*
W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z …… r.)	duże przedsiębiorstwa							
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw							
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe							
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa	Projektowane rozporządzenie nie będzie miało wpływu na działalność dużych przedsiębiorców.						
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	Projektowane rozporządzenie nie będzie miało wpływu na działalność mikroprzedsiębiorców, małych i średnich przedsiębiorców.						
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	Projektowane rozporządzenie nie będzie miało wpływu na sytuację ekonomiczną i społeczną rodzin, obywateli oraz gospodarstw domowych.						
	osoby niepełnosprawne oraz osoby starsze	Projektowane rozporządzenie nie będzie miało wpływu na osoby niepełnosprawne oraz na osoby starsze.						
Niemierzalne								
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń								

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

☐ nie dotyczy

Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).	☐ tak ☐ nie ☒ nie dotyczy

☐ zmniejszenie liczby dokumentów ☐ zmniejszenie liczby procedur ☐ skrócenie czasu na załatwienie sprawy ☐ inne:	☐ zwiększenie liczby dokumentów ☐ zwiększenie liczby procedur ☐ wydłużenie czasu na załatwienie sprawy ☐ inne:
Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektronizacji.	☒ tak ☐ nie ☐ nie dotyczy
Komentarz:	

9. Wpływ na rynek pracy

Projektowane rozporządzenie nie wpłynie na rynek pracy.

10. Wpływ na pozostałe obszary

☐ środowisko naturalne ☐ sytuacja i rozwój regionalny ☐ sądy powszechne, administracyjne lub wojskowe	☐ demografia ☐ mienie państwowe ☒ inne: rynek finansowy	☐ informatyzacja ☐ zdrowie
Omówienie wpływu	Projektowane rozporządzenie z uwagi na ujednolicenie sposobu prezentacji finansowego wyodrębniania kas mieszkaniowych, rozliczeń między bankiem, który zaprzestał prowadzenia kasy mieszkaniowej, a bankiem przejmującym tę działalność w celu zapewnienia skutecznego, prawidłowego i ostrożnego zarządzania bankiem poprawi czytelność umiejscowienia pozostałości finansowania mieszkań. Nie przewiduje się wpływu na pozostałe obszary.	

11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego

Planuje się, że projektowane rozporządzenie wejdzie w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

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

Ewaluacja efektów projektu będzie dokonywana na bieżąco, na podstawie wniosków wynikających z działań nadzorczych Komisji Nadzoru Finansowego.

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

Brak.

Projekt

R O Z P O R Z Ą D Z E N I E

M I N I S T R A F I N A N S Ó W [1)]

z dnia

w sprawie określenia obowiązkowego zakresu informacji dotyczących stanu oszczędności zgromadzonych na rachunkach oszczędnościowo-kredytowych, wysokości udzielonych kredytów kontraktowych i terminowości ich spłat oraz przychodów i kosztów banków z tytułu prowadzenia kas mieszkaniowych

Na podstawie art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2021 r. poz. 2224 oraz z 2022 r. poz. 807, 1561 i …) zarządza się, co następuje:

§ 1. Rozporządzenie określa obowiązkowy zakres, sposób sporządzania i tryb przekazywania informacji dotyczących stanu oszczędności zgromadzonych na rachunkach oszczędnościowo-kredytowych, wysokości udzielonych kredytów kontraktowych i terminowości ich spłat, przychodów i kosztów banków z tytułu prowadzenia kas mieszkaniowych.

§ 2. Banki prowadzące jako wyodrębnioną działalność kasy mieszkaniowe gromadzą informacje dotyczące: stanu oszczędności zgromadzonych na rachunkach oszczędnościowo-kredytowych, wysokości udzielonych kredytów na cele mieszkaniowe i terminowości ich spłat oraz przychodów i kosztów banków z tytułu prowadzenia kas mieszkaniowych, w zakresie ustalonym w załączniku do rozporządzenia.

§ 3. Sprawozdanie, zawierające informacje, o których mowa w załączniku do rozporządzenia, banki przekazują do Komisji Nadzoru Finansowego w terminie 15 dni roboczych po zakończeniu kwartału, którego informacje dotyczą.

§ 4. Rozporządzenie wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

MINISTER FINANSÓW

[1)] Minister Finansów kieruje działem administracji rządowej – instytucje finansowe, na podstawie § 1 ust. 2 pkt 3 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 29 kwietnia 2022 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Finansów (Dz. U. poz. 939).

Załącznik
do rozporządzenia
Ministra Finansów
z dnia
(poz.)

ZAKRES OBOWIĄZKOWYCH INFORMACJI GROMADZONYCH PRZEZ BANKI PROWADZĄCE JAKO WYODRĘBNIONĄ DZIAŁALNOŚĆ KASY MIESZKANIOWE

A. INFORMACJE O AKTYWACH I PASYWACH KASY MIESZKANIOWEJ

AKTYWA

I. Środki kasy mieszkaniowej

1) kasa

2) rachunek bieżący

II. Lokaty w bankach

III. Kredyty kontraktowe

w tym, należności ze stwierdzoną utratą wartości (Faza 3)/należności zagrożone

IV. Odsetki

1. Odsetki od środków i lokat

2. Odsetki od kredytów

V. Papiery wartościowe

1. Handlowe

a) emitowane przez NBP

- bony pieniężne

- obligacje wyrażone w walutach obcych

- pozostałe obligacje

b) emitowane przez Skarb Państwa –

- bony pieniężne

- obligacje wyrażone w walutach obcych

- pozostałe obligacje

2. Lokacyjne

a) emitowane przez NBP

- bony pieniężne

- obligacje wyrażone w walutach obcych

b) pozostałe obligacje

- emitowane przez Skarb Państwa –

- bony pieniężne

- obligacje wyrażone w walutach obcych
- pozostałe obligacje

VI. Pozostałe aktywa w tym: koszty do rozliczenia

SUMA AKTYWÓW

PASYWA

I. Depozyty osób prywatnych

II. Pożyczki

III. Odsetki do zapłacenia

1. od depozytów
2. od pożyczek

IV. Pozostałe pasywa

w tym: przychody do rozliczenia

V. Rezerwa (zysk/strata z lat ubiegłych)

VI. Wynik (zysk/strata) roku bieżącego

SUMA PASYWÓW

B. INFORMACJE O NALEŻNOŚCIACH I ZOBOWIĄZANIACH WYNIKAJĄCYCH Z DZIAŁALNOŚCI KASY MIESZKANIOWEJ

I. Należności (bez odsetek), w tym kredyty

1. do 1 miesiąca (włącznie)
2. powyżej 1 do 3 miesięcy (włącznie)
3. powyżej 3 do 6 miesięcy (włącznie)
4. powyżej 6 miesięcy do 1 roku (włącznie)
5. powyżej 1 roku do 2 lat (włącznie)
6. powyżej 2 lat do 5 lat (włącznie)
7. powyżej 5 lat
8. dla których termin zapadalności upłynął.

II. Zobowiązania (bez odsetek) kasy mieszkaniowej w banku

1. Zobowiązania bieżące
2. Zobowiązania terminowe z terminem wymagalności:

a) do 1 miesiąca (włącznie)
b) powyżej 1 do 3 miesięcy (włącznie)
c) powyżej 3 do 6 miesięcy (włącznie)
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku (włącznie)

e) powyżej 1 roku do 3 lat (włącznie)

f) powyżej 3 do 5 lat (włącznie)

g) powyżej 5 lat

III. Wysokość udzielonych kredytów na cele mieszkaniowe i terminowości ich spłat

C. PRZYCHODY I KOSZTY BANKÓW Z TYTUŁU PROWADZENIA KAS MIESZKANIOWYCH

I. Przychody

1. Odsetki od udzielonych kredytów kontraktowych
2. Odsetki od lokat w innych bankach
3. Odsetki od obligacji
4. Dyskonto

II. Koszty

1. Odsetki od gromadzonych oszczędności
2. Odsetki od pożyczek
3. Premie

III. Wynik z tytułu odsetek

IV. Przychody z tytułu prowizji i opłat

V. Koszty z tytułu prowizji i opat

VI. Wynik z tytułu prowizji

VII. Przychody z tytułu operacji papierami wartościowymi

VIII. Koszty z tytułu operacji papierami wartościowymi

IX. Wynik z tytułu operacji papierami wartościowymi

X. Koszty działania kasy

XI. Odpisy na rezerwy i aktualizację wartości

XII. Rozwiązanie rezerwy

XIII. Różnica wartości rezerw i aktualizacji

XIV. Wynik z działalności kasy mieszkaniowej

UZASADNIENIE

Projektowane rozporządzenie stanowi wykonanie upoważnienia ustawowego zawartego w art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2021 r. poz. 2224, z późn. zm.). Upoważnienie zobowiązuje ministra właściwego do spraw instytucji finansowych do wydania, po zasięgnięciu opinii Komisji Nadzoru Finansowego, rozporządzenia określającego obowiązkowy zakres, sposób sporządzania i tryb przekazywania informacji dotyczących stanu oszczędności zgromadzonych na rachunkach oszczędnościowo-kredytowych, wysokości udzielonych kredytów kontraktowych i terminowości ich spłat oraz przychodów i kosztów banków z tytułu prowadzenia kas mieszkaniowych, z uwzględnieniem zapewnienia skutecznego, prawidłowego i ostrożnego zarządzania bankiem.

W § 2 projektowanego rozporządzenia określono informacje gromadzone przez kasę mieszkaniową dotyczące: stanu oszczędności zgromadzonych na rachunkach oszczędnościowo-kredytowych, wysokości udzielonych kredytów na cele mieszkaniowe i terminowości ich spłat oraz przychodów i kosztów banków z tytułu prowadzenia kas mieszkaniowych, w zakresie ustalonym w załączniku do projektowanego rozporządzenia.

Zgodnie z § 3 projektowanego rozporządzenia sprawozdania zawierające informacje, o których mowa w załączniku do projektowanego rozporządzenia, mają być składane Komisji Nadzoru Finansowego w terminie 15 dni roboczych po zakończeniu kwartału, którego informacje dotyczą.

Zgodnie z § 4 projektowanego rozporządzenia, wejdzie ono w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Zawarte w projekcie regulacje nie stanowią 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.), dlatego projekt rozporządzenia nie podlega procedurze notyfikacji.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 decyzji Rady 98/415/WE z dnia 29 czerwca 1998 r. w sprawie konsultacji Europejskiego Banku Centralnego udzielanych władzom krajowym w sprawie projektów przepisów prawnych (Dz. Urz. WE L 189 z 03.07.1998, str. 42), projekt rozporządzenia nie wymaga konsultacji z Europejskim Bankiem Centralnym.

Stosownie do art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248) projekt zostanie zamieszczony w wykazie prac legislacyjnych Ministra Finansów.

Zgodnie z art. 5 tej ustawy oraz § 52 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2022 r. poz. 348) projekt rozporządzenia zostanie udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie Rządowy Proces Legislacyjny.

Zawarte w projekcie regulacje nie będą miały wpływu na działalność mikroprzedsiębiorców, małych i średnich przedsiębiorców, o których mowa w ustawie z dnia 6 marca 2018 r. – Prawo przedsiębiorców (Dz. U. z 2021 r. poz. 162, z późn. zm.).

Projekt rozporządzenia jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.

Nazwa projektu Rozporządzenie Ministra Finansów w sprawie określenia obowiązkowego zakresu informacji dotyczących stanu oszczędności zgromadzonych na rachunkach oszczędnościowo-kredytowych, wysokości udzielonych kredytów kontraktowych i terminowości ich spłat oraz przychodów i kosztów banków z tytułu prowadzenia kas mieszkaniowych **Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące** Ministerstwo Finansów **Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu** **Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu** e-mail	**Data sporządzenia** 12 sierpnia 2022 r. **Źródło:** Upoważnienie ustawowe Art. 7 ust. 4 z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2021 r. poz. 2224, z późn. zm.). **Nr w Wykazie prac Ministra Finansów**

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Projektowane rozporządzenie stanowi wykonanie upoważnienia ustawowego zawartego w art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2021 r. poz. 2224, z późn. zm.). Upoważnienie zobowiązuje ministra właściwego do spraw instytucji finansowych do wydania, po zasięgnięciu opinii Komisji Nadzoru Finansowego, rozporządzenia określającego obowiązkowy zakres, sposób sporządzania i tryb przekazywania informacji dotyczących stanu oszczędności zgromadzonych na rachunkach oszczędnościowo-kredytowych, wysokości udzielonych kredytów kontraktowych i terminowości ich spłat oraz przychodów i kosztów banków z tytułu prowadzenia kas mieszkaniowych, z uwzględnieniem zapewnienia skutecznego, prawidłowego i ostrożnego zarządzania bankiem.

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

Proponuje się określenie obowiązkowego zakresu informacji dotyczących:
- stanu oszczędności zgromadzonych na rachunkach oszczędnościowo-kredytowych,
- wysokości udzielonych kredytów kontraktowych i terminowości ich spłat,
- przychodów i kosztów banków z tytułu prowadzenia kas mieszkaniowych.

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

Brak informacji w tym zakresie.

4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Banki prowadzące kasy mieszkaniowe	3	Urząd Komisji Nadzoru Finansowego	

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

Projekt rozporządzenia będzie przedmiotem konsultacji publicznych i opiniowania, w ramach których zostanie przedstawiony Komisji Nadzoru Finansowego, Narodowemu Bankowi Polskiemu, Urzędowi Ochrony Konkurencji i Konsumentów, Najwyższej Izbie Kontroli, Rzecznikowi Praw Obywatelskich, Głównemu Urzędowi Statystycznemu, Prokuratorii Generalnej Rzeczpospolitej Polskiej, Generalnemu Inspektorowi Ochrony Danych Osobowych, Związkowi Banków Polskich, Krajowemu Związkowi Banków Spółdzielczych, Bankowemu Funduszowi Gwarancyjnemu, Giełdzie Papierów Wartościowych S.A., BondSpot S.A., Krajowemu Depozytowi Papierów Wartościowych S.A., Stowarzyszeniu Inwestorów Indywidualnych, Związkowi Maklerów i Doradców, Izbie Domów Maklerskich, Stowarzyszeniu Emitentów Giełdowych, Izbie Zarządzających Funduszami i Aktywami, Polskiemu Stowarzyszeniu Inwestorów Kapitałowych oraz Stowarzyszeniu Rynków Finansowych – ACI Polska.
Zostanie wyznaczony 14-dniowy termin na zgłaszanie uwag do projektu.

6. Wpływ na sektor finansów publicznych

(ceny stałe z …… r.)	Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [mln zł]											
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	*Łącznie (0-10)*

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

Źródła finansowania	
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	Wejście w życie rozporządzenia nie spowoduje skutków finansowych powodujących zwiększenie wydatków lub zmniejszenie dochodów jednostek sektora finansów publicznych, w tym dla budżetu państwa i dla budżetów jednostek samorządu terytorialnego, w stosunku do wielkości wynikających z obowiązujących przepisów.

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

		Skutki						
Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1	2	3	5	10	*Łącznie (0-10)*
W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z …… r.)	duże przedsiębiorstwa							
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw							
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe							
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa	Projektowane rozporządzenie nie będzie miało wpływu na działalność dużych przedsiębiorców.						
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	Projektowane rozporządzenie nie będzie miało wpływu na działalność mikroprzedsiębiorców, małych i średnich przedsiębiorców.						
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	Projektowane rozporządzenie nie będzie miało wpływu na sytuację ekonomiczną i społeczną rodzin, obywateli oraz gospodarstw domowych.						
	osoby niepełnosprawne oraz osoby starsze	Projektowane rozporządzenie nie będzie miało wpływu na osoby niepełnosprawne oraz na osoby starsze.						
Niemierzalne								

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

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

☐ nie dotyczy

Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).	☐ tak ☐ nie ☒ nie dotyczy

☐ zmniejszenie liczby dokumentów ☐ zmniejszenie liczby procedur ☐ skrócenie czasu na załatwienie sprawy ☐ inne:	☐ zwiększenie liczby dokumentów ☐ zwiększenie liczby procedur ☐ wydłużenie czasu na załatwienie sprawy ☐ inne:
Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektronizacji.	☒ tak ☐ nie ☐ nie dotyczy
Komentarz:	

9. Wpływ na rynek pracy

Projektowane rozporządzenie nie wpłynie na rynek pracy.

10. Wpływ na pozostałe obszary

☐ środowisko naturalne ☐ sytuacja i rozwój regionalny ☐ sądy powszechne, administracyjne lub wojskowe	☐ demografia ☐ mienie państwowe ☒ inne: rynek finansowy	☐ informatyzacja ☐ zdrowie
Omówienie wpływu	Projektowane rozporządzenie z uwagi na zakres poprawi przejrzystość informacyjną i prezentacyjną tej część działalności banku. Nie przewiduje się wpływu na pozostałe obszary.	

11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego

Planuje się, że projektowane rozporządzenie wejdzie w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

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

Ewaluacja efektów projektu będzie dokonywana na bieżąco, na podstawie wniosków wynikających z działań nadzorczych Komisji Nadzoru Finansowego.

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

Brak.