



Prezes Rady Ministrów

Donald Tusk

Warszawa, dnia /elektroniczny znacznik czasu/

RM-0610-19-25
UA7

Pan Szymon HOŁOWNIA
Marszałek Sejmu

Szanowny Panie Marszałku,

na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej przedstawiam Sejmowi
projekt ustawy o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa
oraz niektórych innych ustaw.

Do prezentowania stanowiska Rządu w tej sprawie w toku prac parlamentarnych został
upoważniony Minister Rozwoju i Technologii.

Z poważaniem
Donald Tusk
/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

Do wiadomości:
wnioskodawca

U S T A W A

z dnia

o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw^{1), 2)}

Art. 1. W ustawie z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2024 r. poz. 1440 i 1635) wprowadza się następujące zmiany:

1) art. 1 otrzymuje brzmienie:

„Art. 1. Ustawa określa zasady gromadzenia oszczędności, finansowania przez Bank Gospodarstwa Krajowego niektórych przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych mających na celu budowę lokali mieszkalnych, zasady działania społecznych agencji najmu oraz zasady działania społecznej inicjatywy mieszkaniowej.”;

2) w art. 25 dodaje się ust. 3–5 w brzmieniu:

„3. W przypadku gdy umowa albo statut SIM nie zapewnia realizacji uprawnienia gminy lub gmin do wprowadzenia swoich przedstawicieli do składu rady nadzorczej SIM, na wniosek tej gminy lub gmin SIM dokonuje niezwłocznie zmiany umowy albo statutu SIM polegającej na określeniu liczby tych przedstawicieli w sposób zapewniający wnioskującej gminie uprawnienie do wprowadzenia co najmniej jednego przedstawiciela tej gminy.

¹⁾ Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawę z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej, ustawę z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych, ustawę z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków, ustawę z dnia 6 sierpnia 2010 r. o dowodach osobistych, ustawę z dnia 10 września 2015 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw, ustawę z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw, ustawę z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, ustawę z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, ustawę z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2% oraz ustawę z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe.

²⁾ Niniejsza ustawa w zakresie swojej regulacji wdraża dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1275 z dnia 24 kwietnia 2024 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków (wersja przekształcona) (Dz. Urz. UE L 2024/1275 z 08.05.2024).

4. Zmiana umowy albo statutu SIM w zakresie objętym wnioskiem nie wymaga uchwały zgromadzenia wspólników, walnego zgromadzenia akcjonariuszy albo walnego zgromadzenia.

5. W przypadku gdy SIM działa na obszarze więcej niż trzech gmin, a w umowie albo statucie SIM określono, że łączna liczba członków rady nadzorczej wskazywanych przez gminę lub gminy, na których obszarze działa SIM, nie jest mniejsza niż trzy, przepisów ust. 3 i 4 nie stosuje się.”;

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

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

1c. W przypadku złożenia przez gminę lub gminy wniosku, o którym mowa w art. 25 ust. 3, do czasu dokonania wynikającej z tego wniosku zmiany umowy albo statutu SIM, SIM nie dokonuje zmiany wysokości stawki czynszu, o której mowa w ust. 1.”;

4) w art. 29:

a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Powiat, gmina, związek międzygminny, Agencja Mienia Wojskowego lub uczelnia publiczna, działając w celu podnajmowania lub przydziału lokali mieszkalnych osobom fizycznym, może zawierać z SIM umowy, o których mowa w ust. 1, dotyczące lokali mieszkalnych, których będzie najemcą.”,

b) w ust. 2a wyrazy „umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych” zastępuje się wyrazami „umowy, o których mowa w ust. 1, dotyczące lokali mieszkalnych”,

c) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Podnajmowanie lub przydział przez powiat, gminę, związek międzygminny, Agencję Mienia Wojskowego lub uczelnię publiczną lokalu mieszkalnego, o którym mowa w ust. 2, nie wymaga zgody SIM, z wyłączeniem lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego.”,

d) ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. Osoba fizyczna, która zawarła z SIM umowę, o której mowa w ust. 1, nie może bez zgody SIM dokonywać przeniesienia praw i obowiązków wynikających z tej umowy na rzecz wskazanego przez siebie najemcy. W przypadku gdy przeniesienie praw i obowiązków wynikających z umowy, o której mowa w ust. 1,

następuje na rzecz obecnego najemcy tego lokalu, SIM może odmówić wyrażenia zgody na to przeniesienie wyłącznie w przypadku, gdy najemca ten zalega z:

- 1) zapłatą czynszu, o którym mowa w art. 28 ust. 1, lub
- 2) opłatami z tytułu kosztów, o których mowa w art. 28 ust. 3 pkt 2, lub
- 3) opłatami niezależnymi od SIM, a przez nią pobieranymi
– za miesiąc przez łączny okres co najmniej 3 miesięcy.”,

e) po ust. 5 dodaje się ust. 5a i 5b w brzmieniu:

„5a. W przypadku gdy przeniesienie praw i obowiązków wynikających z umowy, o której mowa w ust. 1, jest dokonywane na osobę:

- 1) zaliczaną do I albo II grupy podatkowej, o której mowa w art. 14 ust. 3 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (Dz. U. z 2024 r. poz. 1837), oraz
- 2) spełniającą warunki określone w art. 30 ust. 1
– przepisu ust. 5 nie stosuje się, chyba że osoba ta jest najemcą tego lokalu.

5b. W przypadku gdy SIM odmówiła wyrażenia zgody, o której mowa w ust. 5, po zakończeniu umowy najmu i opróżnieniu lokalu mieszkalnego, kwota partycypacji podlega zwrotowi na zasadach, o których mowa w art. 29a ust. 3 i 4, chyba że zakończenie umowy tego najmu nastąpiło po upływie 3 miesięcy od dnia tej odmowy.”;

5) w art. 29a po ust. 2a dodaje się ust. 2b w brzmieniu:

„2b. W przypadku gdy kwota partycypacji stanowi co najmniej 10% kosztów budowy lokalu, umowę najmu zawiera się na czas nieoznaczony albo jako umowę najmu instytucjonalnego z dojściem do własności.”;

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

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

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

a) pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) uwzględniającej całkowite rozliczenie partycypacji.”,

b) uchyla się pkt 3;

8) w rozdziale 4aa uchyla się oddział 4;

9) w tytule rozdziału 4b wyraz „kredytu” zastępuje się wyrazami „finansowania zwrotnego”;

10) w art. 33ea:

a) w ust. 1 skreśla się wyrazy „albo wybudowanego przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosku złożonego do dnia 30 września 2009 r.” oraz wyrazy „albo oddziale 1 i oddziale 4 rozdziału 4aa”,

b) uchyla się ust. 3,

c) ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. Przeniesienie na najemcę własności garażu wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego lub udziału w garażu wielostanowiskowym wybudowanym przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego może nastąpić wyłącznie na rzecz najemcy lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego i łącznie z przeniesieniem własności tego lokalu na najemcę.”;

11) w art. 33f:

a) ust. 1a otrzymuje brzmienie:

„1a. Lokale mieszkalne, o których mowa w art. 33ea ust. 1, nie mogą być wyodrębniane na własność przed:

- 1) upływem 25 lat, licząc od dnia przekazania do użytkowania obiektu budowlanego, w którym znajdują się te lokale, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418) oraz
- 2) dniem całkowitej spłaty kredytu udzielonego w ramach finansowania zwrotnego na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia, w ramach którego wybudowano te lokale.”,

b) w ust. 1b wyrazy „15 lat” zastępuje się wyrazami „25 lat”,

c) ust. 1c otrzymuje brzmienie:

„1c. Decyzję o wyodrębnieniu na własność lokalu mieszkalnego podejmuje na wniosek najemcy zgromadzenie wspólników, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie SIM.”,

d) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Cena lokalu mieszkalnego uwzględnia pokrycie wszystkich zobowiązań przypadających na ten lokal oraz koszty wyceny nieruchomości.”,

e) uchyla się ust. 3, 4 i 6;

12) uchyla się art. 33g;

13) w art. 33h:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego środki, pomniejszone o wydatki związane ze spłatą wszystkich zobowiązań i kosztów, o których mowa w art. 33f ust. 2, oraz kwotę odpowiadającą iloczynowi ceny sprzedaży lokalu oraz wskaźnika równego ilorazowi kosztów własnych kredytobiorcy w całkowitych kosztach realizacji przedsięwzięcia finansowanego kredytem udzielonym przez Bank Gospodarstwa Krajowego, podlegają spłacie do Funduszu Dopłat. SIM przekazuje środki na rachunek Funduszu Dopłat w terminie 7 dni od dnia ich otrzymania.”,

b) uchyla się ust. 2 i 3;

14) uchyla się art. 33i;

15) art. 33k otrzymuje brzmienie:

„Art. 33k. Do wyodrębniania na własność lokali mieszkalnych wybudowanych na wynajem przez spółdzielnie mieszkaniowe lub spółki gminne przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego przepisy art. 33ea ust. 1, 2, 4 i 5, art. 33f ust. 1a–2 i 5, art. 33h ust. 1 oraz art. 33j stosuje się odpowiednio.”;

16) w art. 33ka w ust. 1 zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:

„Do wyodrębniania na własność lokali mieszkalnych wybudowanych na wynajem przez SIM przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, przeniesionych do mieszkaniowego zasobu gminy w wyniku likwidacji SIM, przepisy art. 33ea ust. 1, 4 i 5, art. 33f ust. 1a–2 i 5, art. 33h ust. 1 oraz art. 33j stosuje się odpowiednio.”;

17) uchyla się rozdział 4c.

Art. 2. W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717 i 1881) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 192 dodaje się ust. 3–6 w brzmieniu:

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

- 1) imię i nazwisko rzeczoznawcy majątkowego;
- 2) fotografię rzeczoznawcy majątkowego;
- 3) numer uprawnień i datę ich uzyskania;
- 4) wskazanie tytułu zawodowego;

- 5) podstawę prawną wydania świadectwa;
- 6) dane identyfikujące świadectwo:
 - a) nazwę,
 - b) datę wydania,
 - c) numer blankietu wraz z kodem kreskowym,
 - d) organ wydający i odwzorowanie jego pieczęci,
 - e) elementy zabezpieczające przed sfałszowaniem.

4. W przypadku osób posiadających obywatelstwo polskie świadectwo, o którym mowa w ust. 1, może być również udostępniane w postaci dokumentu mobilnego w rozumieniu art. 2 pkt 7 ustawy z dnia 26 maja 2023 r. o aplikacji mObywatel (Dz. U. z 2024 r. poz. 1275 i 1717).

5. Świadectwo, o którym mowa w ust. 1, udostępniane w postaci dokumentu mobilnego zawiera dane, o których mowa w ust. 3 pkt 1–4.

6. W przypadku osób posiadających obywatelstwo polskie fotografię, o której mowa w ust. 3 pkt 2, pobiera się z Rejestru Dowodów Osobistych, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 6 sierpnia 2010 r. o dowodach osobistych (Dz. U. z 2022 r. poz. 671 oraz z 2023 r. poz. 1234 i 1941).”;

2) w art. 197:

- a) wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, mając na względzie zapewnienie obiektywnego, rzetelnego i sprawnego sprawdzenia przygotowania kandydatów na rzeczoznawców majątkowych, sprawności i prawidłowości wydawania świadectw nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, powszechnej dostępności wzoru tego świadectwa, jak również potrzebę zabezpieczenia tych świadectw przed sfałszowaniem oraz zapewnienie obiektywnej oceny skarg na działalność osób, którym nadano te uprawnienia, a także uwzględniając rzeczywiste koszty postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej, określi w drodze rozporządzenia:”,
- b) pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) wzór świadectwa nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości;”,
- c) po pkt 3 dodaje się pkt 3a i 3b w brzmieniu:

- „3a) wizualizację świadectwa nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości na ekranie urządzenia mobilnego;
- 3b) sposób postępowania przy wydawaniu świadectwa nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości;”.

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

- 1) w art. 9²:
 - a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

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

Art. 4. W ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1368 i 1473) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 5:
 - a) w ust. 2 uchyla się pkt 4b,
 - b) w ust. 3:
 - w pkt 1ba wyraz „projektów” zastępuje się wyrazami „dokumentacji projektowych”,
 - uchyla się pkt 1f;
- 2) po art. 6 dodaje się art. 6a w brzmieniu:

„Art. 6a. 1. Do dochodzenia roszczeń Funduszu właściwy jest Bank Gospodarstwa Krajowego, z wyłączeniem roszczeń, do których dochodzenia na podstawie przepisów odrębnych właściwy jest minister właściwy do spraw budownictwa planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

2. Koszt dochodzenia roszczeń, o których mowa w ust. 1, pokrywa się ze środków Funduszu.”.

Art. 5. W ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 304) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 1:
 - a) w pkt 1 po lit. c dodaje się lit. ca w brzmieniu:

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

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

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

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

„3. Finansowe wsparcie nie przysługuje, jeżeli na realizację przedsięwzięcia zostały przyznane w formie dotacji celowej środki finansowe, o których mowa w art. 365 pkt 4 lit. a ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. – Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz. U. z 2024 r. poz. 1571, 1871 i 1897).”;
- 10) w art. 7a:
 - a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. W przypadku utworzenia:

- 1) pomieszczenia służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów z wykorzystaniem finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 4a ust. 1, uczelnia publiczna udostępnia to pomieszczenie studentowi albo doktorantowi w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, jeżeli:
 - a) ten student lub doktorant oraz osoby korzystające wraz z nim z tego pomieszczenia zgodnie z art. 4a ust. 3 w dniu udostępnienia tego pomieszczenia nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości,
 - b) łączny średni miesięczny dochód tego studenta lub doktoranta oraz osób korzystających wraz z nim z tego pomieszczenia zgodnie z art. 4a ust. 3 w roku poprzedzającym rok udostępnienia tego pomieszczenia nie przekracza:
 - 75% – w przypadku gdy do korzystania z tego pomieszczenia ten student lub doktorant nie zgłosili żadnej osoby,
 - 105% – w przypadku gdy do korzystania z tego pomieszczenia ten student lub doktorant zgłosili jedną osobę,
 - 145% – w przypadku gdy do korzystania z tego pomieszczenia ten student lub doktorant zgłosili dwie osoby,
 - 170% – w przypadku gdy do korzystania z tego pomieszczenia ten student lub doktorant zgłosili trzy osoby,
 - 170% – w przypadku gdy do korzystania z tego pomieszczenia ten student lub doktorant zgłosili więcej niż trzy osoby, powiększonych o dodatkowe 35% na każdą kolejną zgłoszoną osobę
 - iloczynu wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na którego terenie jest położone pomieszczenie służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów, oraz współczynnika 1,4;
- 2) lokalu mieszkalnego z wykorzystaniem finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 5 ust. 1, inny inwestor niż gmina albo związek międzygminny wynajmuje ten lokal osobie fizycznej, jeżeli:
 - a) w dniu objęcia lokalu ta osoba oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości,

- b) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego tej osoby fizycznej w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu mieszkalnego, nie przekracza:
- 75% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
 - 105% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
 - 145% w trzyosobowym gospodarstwie domowym,
 - 170% w czteroosobowym gospodarstwie domowym,
 - 170% w gospodarstwie domowym większym niż czteroosobowe, powiększonych o dodatkowe 35% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym
 - iloczynu wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na którego terenie jest położony lokal mieszkalny, oraz współczynnika 1,4.”,
- b) po ust. 2 dodaje się ust. 2a i 2b w brzmieniu:
- „2a. Student lub doktorant, o których mowa w ust. 1 pkt 1, składają uczelni publicznej deklarację o łącznym średnim miesięcznym dochodzie tego studenta lub doktoranta oraz osób zgłoszonych przez niego do korzystania z pomieszczenia służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów w roku poprzedzającym rok udostępnienia tego pomieszczenia oraz oświadczenie o braku tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości.
- 2b. Do udostępniania pomieszczeń służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów na zasadach określonych w art. 4a ust. 4 przepisów ust. 1 pkt 1 i ust. 2a nie stosuje się.”,
- c) w ust. 3 w zdaniu pierwszym po wyrazach „o której mowa w ust. 1” dodaje się wyrazy „pkt 2”,
- d) w ust. 4 wyrazy „ust. 3” zastępuje się wyrazami „ust. 2a i 3”,
- e) w ust. 5 wyrazy „ust. 3” zastępuje się wyrazami „ust. 2a i 3”,
- f) ust. 6 i 7 otrzymują brzmienie:
- „6. Minister właściwy do spraw:
- 1) szkolnictwa wyższego i nauki udostępnia wzór deklaracji, o której mowa w ust. 2a,
 - 2) budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa udostępnia wzór deklaracji, o której mowa w ust. 3

– w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu obsługującego tego ministra.

7. W przypadku gdy lokal mieszkalny, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, został utworzony w wyniku przedsięwzięcia realizowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, przy wyborze najemcy stosuje się warunki określone w ust. 1 pkt 2.”,

g) ust. 8 otrzymuje brzmienie:

„8. Utworzenie przez inwestora będącego społeczną inicjatywą mieszkaniową lokalu mieszkalnego z wykorzystaniem finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 5 ust. 1, nie wyklucza zawarcia z osobą fizyczną, o której mowa w ust. 1 pkt 2, umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, o której mowa w art. 29a ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. Przepis art. 30 ust. 3¹ ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa stosuje się.”;

11) w art. 7c po ust. 3 dodaje się ust. 3a–3c w brzmieniu:

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

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

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

12) art. 7e otrzymuje brzmienie:

„Art. 7e. 1. Lokale mieszkalne utworzone z wykorzystaniem finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 5 albo w art. 5a, nie mogą być wyodrębnione na własność przed upływem 25 lat, licząc od dnia rozliczenia kosztów przedsięwzięcia.

2. Po upływie okresu, na jaki została zawarta umowa, o której mowa w art. 5 ust. 2 pkt 1, w przypadku realizacji przedsięwzięcia z udziałem finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 5 albo art. 5a, przepisy art. 28 ust. 2 pkt 2 i ust. 2a–5 oraz art. 30 ust. 1 pkt 2 i ust. 1a, 1b, 3, 3a, 5, 5a i 7 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa stosuje się odpowiednio.”;

13) rozdział 2a otrzymuje brzmienie:

„Rozdział 2a

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

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

2. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa tworzy i uzupełnia zasób dokumentacji projektowych w drodze zamówienia publicznego poprzedzonego konkursem w rozumieniu art. 7 pkt 8 ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1320).

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

4. Zarządzanie zasobem dokumentacji projektowych obejmuje w szczególności:

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

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

Art. 7h. 1. Na wniosek gminy, jednoosobowej spółki gminnej, spółki gminnej albo społecznej inicjatywy mieszkaniowej Bank udostępnia z zasobu dokumentacji projektowych, o którym mowa w art. 7g ust. 1, wskazaną we wniosku dokumentację i udziela tym podmiotom nieodpłatnie prawa do korzystania z tej dokumentacji. Przepisu art. 61 ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (Dz. U. z 2025 r. poz. 24) nie stosuje się.

2. We wniosku wskazuje się:

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

3. Prawo do korzystania z dokumentacji projektowych udzielone:

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

– w miejscu realizacji przedsięwzięcia wskazanym we wniosku.

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

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

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

14) w art. 8:

a) ust. 3a otrzymuje brzmienie:

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

- 1) beneficjent wsparcia złożył wniosek o finansowe wsparcie udzielane w ramach planu rozwojowego,
- 2) inwestor uzyskał pozytywną decyzję kredytową dotyczącą udzielenia finansowania zwrotnego

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

b) uchyla się ust. 3b,

c) w ust. 4–7 i 9 po wyrazach „art. 3–6” dodaje się wyrazy „, , art. 6aa”;

15) w art. 8b:

a) w ust. 2:

- w pkt 3 wyrazy „15%” zastępuje się wyrazami „5%”,
- po pkt 3a dodaje się pkt 3b w brzmieniu:

„3b) art. 4a ust. 1 – udziela się do wysokości 10%”,

b) w ust. 5 po pkt 3a dodaje się pkt 3b w brzmieniu:

„3b) art. 4a ust. 1, osiągnie wysokość, o której mowa w ust. 2 pkt 3b.”;

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

17) w art. 13:

a) w ust. 1:

- w pkt 1 wyrazy „art. 5 ust. 2” zastępuje się wyrazami „art. 5 ust. 2 pkt 1”,
 - w pkt 3:
 - po lit. b dodaje się lit. ba w brzmieniu:
„ba) art. 4a ust. 1,”,
 - lit. c otrzymuje brzmienie:
„c) art. 5 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 lit. a – w przypadku, o którym mowa w art. 5a ust. 1 oraz art. 6 ust. 3 pkt 1;”,
 - b) w ust. 1a pkt 1 otrzymuje brzmienie:
„1) 45% kosztów przedsięwzięcia – w przypadku, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 lit. a, z wyjątkiem przypadków, o których mowa w art. 5a ust. 1 i art. 6 ust. 3 pkt 1, przy czym udział gminy lub związku międzygminnego w części przekraczającej 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;”,
 - c) po ust. 1a dodaje się ust. 1b w brzmieniu:
„1b. Łączna kwota udzielonego gminie finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 lit. a, oraz:
 - 1) partycypacji, o której mowa w art. 29a ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, oraz wsparcia udzielonego ze środków zlikwidowanego Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa na sfinansowanie części lub całości działania polegającego na objęciu udziałów lub akcji w istniejącej społecznej inicjatywie mieszkaniowej, która przed dniem objęcia tych udziałów prowadziła działalność na terenie tej gminy, nie może przekroczyć 60% kosztów przedsięwzięcia;
 - 2) wsparcia udzielonego ze środków zlikwidowanego Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa na sfinansowanie części lub całości działania polegającego na objęciu udziałów lub akcji w istniejącej społecznej inicjatywie mieszkaniowej, która przed dniem objęcia tych udziałów prowadziła działalność na terenie tej gminy, nie może przekroczyć 45% kosztów przedsięwzięcia.”,
 - d) w ust. 5 po wyrazach „w art. 3 ust. 4” dodaje się wyrazy „i art. 4a ust. 1 pkt 2”;
- 18) w art. 14:

- a) w ust. 1:
 - w pkt 1 po wyrazach „art. 4” dodaje się wyrazy „, art. 4a ust. 1 pkt 1 i 2”,
 - w pkt 2 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:
„w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5 i 6, innych niż wskazane w pkt 2a, oraz w przypadku, o którym mowa w art. 4a ust. 1 pkt 3:”;
 - b) dodaje się ust. 3 w brzmieniu:
„3. Do kosztów przedsięwzięcia nie zalicza się kosztów związanych z zakupem, montażem i uruchomieniem indywidualnego kotła zasilanego paliwami kopalnymi.”;
- 19) w art. 14a w ust. 1 po wyrazach „art. 4” dodaje się wyrazy „i art. 4a”;
- 20) w art. 15 w ust. 2 po wyrazach „tymczasowe pomieszczenia” dodaje się wyrazy „, pomieszczenia służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów”;
- 21) w art. 16:
- a) w ust. 1a po wyrazach „art. 3 ust. 1 pkt 5 i 6” dodaje się wyrazy „oraz art. 4a ust. 1 pkt 3”,
 - b) po ust. 1a dodaje się ust. 1b w brzmieniu:
„1b. Finansowe wsparcie jest udzielane na realizację przedsięwzięcia, w przypadku którego beneficjent wsparcia lub inwestor ma prawo do prowadzenia robót budowlanych.”;
 - c) w ust. 2:
 - w pkt 1 po wyrazach „art. 4,” dodaje się wyrazy „art. 4a ust. 1 pkt 1 i 2”,
 - po pkt 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:
„2a) kupno budynku mieszkalnego albo udziału we własności budynku mieszkalnego – w przypadku, o którym mowa w art. 4a ust. 1 pkt 3;”;
- 22) w art. 17 w ust. 4:
- a) w pkt 1 skreśla się wyrazy „lub art. 5a ust. 2 pkt 1”,
 - b) w pkt 3 po wyrazach „art. 4” dodaje się wyrazy „, art. 4a ust. 1 pkt 1 i 2”,
 - c) w pkt 4 dodaje się przecinek i dodaje się pkt 5 w brzmieniu:
„5) nieprzeniesienia własności budynku mieszkalnego albo udziału we własności budynku mieszkalnego w terminie 2 lat – w przypadku, o którym mowa w art. 4a ust. 1 pkt 3”;
- 23) w art. 18:

- a) w ust. 1 w pkt 1 po wyrazach „art. 4 ust. 1 i 2,” dodaje się wyrazy „art. 4a ust. 1,”
 - b) w ust. 1c po wyrazach „art. 3 ust. 1 pkt 1” dodaje się wyrazy „, art. 4a ust. 1 pkt 1”;
- 24) w art. 21:
- a) w ust. 1:
 - we wprowadzeniu do wyliczenia wyrazy „15 lat” zastępuje się wyrazami „25 lat”,
 - w pkt 1 po wyrazach „tymczasowego pomieszczenia” dodaje się wyrazy „, pomieszczenia służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów”,
 - w pkt 2 wyrazy „art. 5a ust. 2 pkt 2” zastępuje się wyrazami „art. 5a ust. 2 pkt 1”,
 - pkt 4 otrzymuje brzmienie:
 - „4) zmienić, określonej w art. 5a ust. 2 pkt 2, zasady ustalania wysokości opłat z tytułu używania lokali;”,
 - b) po ust. 1 dodaje się ust. 1a–1c w brzmieniu:
 - „1a. Po upływie 25 lat od dnia rozliczenia kosztów przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 3, z wyjątkiem przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5 i 6, jeżeli przedmiotem zakupu jest byłe mieszkanie zakładowe, w przypadku podjęcia decyzji o zbyciu lokalu mieszkalnego cena tego lokalu nie może być niższa niż jego wartość rynkowa określona zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Przepisu art. 68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami nie stosuje się.
 - 1b. Kwotę stanowiącą odsetek wartości rynkowej lokalu mieszkalnego równy udziałowi uzyskanego finansowego wsparcia w kosztach budowy tego lokalu, uwzględniających wartość nieruchomości, gmina albo jednoosobowa spółka gminna przeznacza na realizację przedsięwzięć, o których mowa w art. 1 pkt 1.
 - 1c. Do dnia przeznaczenia na realizację przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 1 pkt 1, środków, o których mowa w ust. 1b, gmina albo jednoosobowa spółka gminna gromadzi te środki na wydzielonym rachunku bankowym gminy, o którym mowa w art. 7c ust. 6.”,
 - c) ust. 4 otrzymuje brzmienie:
 - „4. W przypadku zbycia byłego mieszkania zakładowego, gdy bonifikata udzielona od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami będzie niższa od otrzymanego finansowego

wsparcia, beneficjent wsparcia wpłaca do Funduszu Dopłat kwotę stanowiącą różnicę między kwotą środków uzyskanych od nabywcy tego mieszkania a kwotą uzyskanego finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat w terminie 14 dni od dnia wpłaty środków przez nabywcę.”,

- d) w ust. 5 we wprowadzeniu do wyliczenia wyrazy „15 lat” zastępuje się wyrazami „25 lat”;

25) w art. 22 w pkt 2 dodaje się przecinek i dodaje się pkt 3 w brzmieniu:

„3) niezgodnie z art. 7 ust. 3”;

26) w art. 22b:

- a) w ust. 1:

- w pkt 1 wyrazy „15%” zastępuje się wyrazami „25%”,
- w pkt 2 wyrazy „25%” zastępuje się wyrazami „35%”,

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

„1a. Łączna wysokość finansowego wsparcia udzielonego na zasadach określonych w rozdziale 3, z wyłączeniem art. 13 ust. 4 i art. 13c oraz w ramach planu rozwojowego, o którym mowa w:

- 1) ust. 1 pkt 1 i art. 13 ust. 1 pkt 3 lit. a i c – nie może przekroczyć 95% kosztów przedsięwzięcia;
- 2) ust. 1 pkt 2 i art. 13 ust. 1 pkt 1 – nie może przekroczyć 60% kosztów przedsięwzięcia.”,

- c) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Koszty, o których mowa w:

- 1) ust. 1, nie uwzględniają podatku od towarów i usług;
- 2) ust. 1a, uwzględniają podatek od towarów i usług.”.

Art. 6. W ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków (Dz. U. z 2024 r. poz. 1446, 1473, 1572, 1635 i 1940) w art. 24 w ust. 1 uchyla się pkt 1b.

Art. 7. W ustawie z dnia 6 sierpnia 2010 r. o dowodach osobistych (Dz. U. z 2022 r. poz. 671 oraz z 2023 r. poz. 1234 i 1941) w art. 66 w ust. 3 po pkt 12 dodaje się pkt 12a w brzmieniu:

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

Art. 8. W ustawie z dnia 10 września 2015 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1582) w art. 9 w ust. 1:

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

Art. 9. W ustawie z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 756, z 2019 r. poz. 1309, z 2021 r. poz. 11, z 2022 r. poz. 1561, z 2023 r. poz. 1114, z 2024 r. poz. 1473 oraz z 2025 r. poz. 413) w art. 21 w ust. 1:

- 1) we wprowadzeniu do wyliczenia wyrazy „8710 mln zł” zastępuje się wyrazami „11 653,3 mln zł”;
- 2) w pkt 8 wyrazy „2000 mln zł” zastępuje się wyrazami „4 943,3 mln zł”.

Art. 10. W ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195) wprowadza się następujące zmiany:

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

„3. W lokalnych standardach urbanistycznych, o których mowa w ust. 1, rada gminy może określić liczbę miejsc postojowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej lub obowiązek zapewnienia dostępu do sieci ciepłowniczej na zasadach wynikających z przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266, 834, 859, 1847 i 1881 oraz z 2025 r. poz. 303).”.

Art. 11. W ustawie z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 695) w art. 76 po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. Wysokość składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny dla przedsięwzięć deweloperskich, o których mowa w ust. 1, w ramach których deweloper zawiera umowy

deweloperskie lub umowy, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2, jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu 1 lipca 2022 r.”.

Art. 12. W ustawie z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2% (Dz. U. z 2024 r. poz. 1724) w art. 3 ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. Bezpieczny kredyt 2% może zostać udzielony na wniosek złożony do dnia wejścia w życie przepisów ustawy z dnia ... o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. ...).”.

Art. 13. W ustawie z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe (Dz. U. z 2024 r. poz. 1704) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 2 w ust. 2 w pkt 2 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 3 w brzmieniu:
„3) dniu roboczym – należy przez to rozumieć dzień niebędący sobotą lub dniem ustawowo wolnym od pracy.”;
- 2) w art. 3 w ust. 1:
 - a) w pkt 3 lit. b otrzymuje brzmienie:
„b) było prowadzone inne konto ani nie była prowadzona inna lokata, chyba że od zakończenia prowadzenia konta upłynęły 24 miesiące i nie została wypłacona premia mieszkaniowa,”;
 - b) w pkt 4 skreśla się wyrazy „i w dniu zawarcia umowy prowadzenia konta nie ukończyła 45 lat”;
- 3) w art. 5 w ust. 3 skreśla się wyrazy „, dla nowych środków,”;
- 4) w art. 6:
 - a) w ust. 2 w pkt 1 wyrazy „500 zł” zastępuje się wyrazami „300 zł”,
 - b) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. W przypadku gdy wpłata, o której mowa w ust. 2, jest dokonywana z innego rachunku bankowego, wpłaty tej dokonuje się nie później niż ostatniego dnia roboczego danego miesiąca. Za dzień dokonania wpłaty uznaje się:

- 1) dzień dokonania jej zaksięgowania przez bank prowadzący konto lub
- 2) dzień wskazany w dyspozycji, w przypadku gdy oszczędzający w terminie do 7 dni od dnia poinformowania przez bank prowadzący konto o braku wpłaty dostarczy potwierdzenie dyspozycji wpłaty w tym miesiącu, za który stwierdzono brak wpływu środków; bank prowadzący konto informuje

oszczędzającego o braku wpłaty w terminie do 10 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nie zaksięgowano wpłaty.”;

5) w art. 7:

- a) w ust. 1 w pkt 2 po wyrazach „o którym mowa w art. 6 ust. 2” dodaje się wyrazy „pkt 1”,
- b) po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. W przypadku gdy określony w ust. 1 pkt 2 lub 3 termin przekształcenia konta w lokatę wypada w innym dniu niż dzień roboczy, bank prowadzący konto może dokonać tego przekształcenia w pierwszym dniu roboczym następującym po tym terminie.”;

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

„1a. W przypadku gdy określony w ust. 1 pkt 1, 3, 4 lub 5 termin przeniesienia środków pieniężnych na rachunek oszczędnościowo-rozliczeniowy, o którym mowa w art. 4 ust. 2 pkt 3, wypada w innym dniu niż dzień roboczy, bank prowadzący konto może przenieść te środki na ten rachunek w pierwszym dniu roboczym następującym po tym terminie.”;

7) w art. 13:

- a) w ust. 1 w pkt 8 dodaje się przecinek i dodaje się pkt 9 w brzmieniu:

„9) remontem lub przebudową lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, o którym mowa w:

- a) art. 3 ust. 3 pkt 1 albo 2 – w przypadku gdy szacowany koszt tego remontu albo tej przebudowy przewyższa kwotę środków wypłacanych z konta albo lokaty, albo
- b) art. 3 ust. 4 pkt 1 albo 2 – w przypadku gdy szacowany koszt tego remontu albo tej przebudowy przewyższa kwotę środków wypłacanych z konta albo lokaty”;

- b) w ust. 3 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) wypłata środków pieniężnych, o której mowa w ust. 1, jest dokonywana w celu pokrycia całości albo części wydatków, o których mowa w ust. 1 pkt 9 lit. a, lub w celu pokrycia całości albo części wydatków, o których mowa w ust. 1 pkt 3, odnoszących się do dalszych udziałów w prawie własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, o którym mowa w art. 3 ust. 3 pkt 1 albo 2.”;

- c) w ust. 4 pkt 2 otrzymuje brzmienie:
- „2) wypłata środków pieniężnych, o której mowa w ust. 1, jest dokonywana w celu pokrycia całości albo części wydatków, o których mowa w ust. 1 pkt 9 lit. b, lub w celu pokrycia całości albo części wydatków, o których mowa w ust. 1 pkt 5, odnoszących się do dalszych udziałów w spółdzielczym prawie do lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, o którym mowa w art. 3 ust. 4 pkt 1 albo 2.”;
- 8) w art. 14 w ust. 4 pkt 2 otrzymuje brzmienie:
- „2) niższa niż 0,04, wskaźnik premii mieszkaniowej dla danego roku prowadzenia konta wynosi 0,04.”;
- 9) w art. 16 w ust. 2 w pkt 7 w lit. b kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 8 w brzmieniu:
- „8) rachunek bankowy oszczędnościowo-rozliczeniowy, o którym mowa w art. 4 ust. 2 pkt 3, po dołączeniu przez oszczędzającego informacji o szacowanym koszcie remontu lub przebudowy lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, o którym mowa w art. 3 ust. 3 pkt 1 albo 2 albo ust. 4 pkt 1 albo 2 – w przypadku gdy wypłata ta jest dokonywana w celu pokrycia całości albo części wydatków, o których mowa w art. 13 ust. 1 pkt 9.”;
- 10) w art. 17 w ust. 2:
- a) w pkt 1 wyrazy „w związku z nabyciem lub wybudowaniem” zastępuje się wyrazami „w związku z nabyciem, wybudowaniem lub remontem”,
- b) pkt 2 otrzymuje brzmienie:
- „2) zbył spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, w związku z nabyciem którego wypłacono premię mieszkaniową, albo zbył takie prawo, a premię mieszkaniową wypłacono w związku z remontem lub przebudową lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego objętego tym prawem,”;
- 11) w art. 45 w ust. 1:
- a) w pkt 4 wyrazy „55 000 000 zł” zastępuje się wyrazami „83 400 000 zł”,
- b) w pkt 5 wyrazy „63 900 000 zł” zastępuje się wyrazami „167 400 000 zł”,
- c) w pkt 6 wyrazy „0 zł” zastępuje się wyrazami „69 000 000 zł”;
- 12) w art. 46:
- a) w ust. 1 pkt 3–10 otrzymują brzmienie:

- „3) 2025 r. – 1 702 000 000 zł;
- 4) 2026 r. – 1 772 000 000 zł;
- 5) 2027 r. – 1 731 000 000 zł;
- 6) 2028 r. – 1 653 000 000 zł;
- 7) 2029 r. – 1 582 000 000 zł;
- 8) 2030 r. – 1 500 000 000 zł;
- 9) 2031 r. – 1 420 000 000 zł;
- 10) 2032 r. – 1 341 000 000 zł.”,

b) w ust. 2 część wspólna otrzymuje brzmienie:

„– BGK ogłasza w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej informację o wstrzymaniu przyjmowania w danym roku wniosków, o których mowa w art. 9c ust. 1 ustawy zmienianej w art. 29.”.

Art. 14. Do lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w art. 15a ust. 1 ustawy zmienianej w art. 1:

- 1) udzielonego na podstawie wniosków złożonych do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy lub
- 2) utworzonych w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, na którego pokrycie części kosztów udzielono finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy zmienianej w art. 5, na podstawie wniosku złożonego do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy

– stosuje się przepisy art. 33da i oddziału 4 w rozdziale 4aa, rozdziału 4b ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym, a także art. 33db i art. 33dc ustawy zmienianej w art. 1 oraz przepisy art. 9² i art. 54² ustawy zmienianej w art. 3 w brzmieniu dotychczasowym.

Art. 15. Do lokali mieszkalnych wybudowanych ze środków zlikwidowanego Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, zgodnie z art. 18 pkt 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego³⁾ (w brzmieniu z dnia 30 maja 2009 r., Dz. U. z 2004 r. poz. 2157), stosuje się przepisy rozdziału 4b ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym.

³⁾ Obecnie ogólne określenie przedmiotu ustawy brzmi: o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, na podstawie art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2022 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych (Dz. U. poz. 1561), która weszła w życie z dniem 10 sierpnia 2022 r.

Art. 16. Do umów w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego zawartych przez społeczną inicjatywę mieszkaniową z osobą fizyczną w okresie od dnia 1 stycznia 2005 r. do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy art. 29 ust. 5a i 5b ustawy zmienianej w art. 1.

Art. 17. 1. Do wsparcia udzielonego na podstawie art. 33l ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym stosuje się przepisy art. 33p ust. 1–2 i 2ba–3, art. 33pa ust. 1–3 i 5 oraz art. 33q ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym, z tym że środków, o których mowa w art. 33pa ust. 2 pkt 2 lit. b ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym, nie przeznaczają się na realizację przedsięwzięć, o których mowa w art. 1 pkt 1 lit. d ustawy zmienianej w art. 5, chyba że umorzenie udziałów lub akcji na podstawie art. 33pa ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym nastąpiło przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.

2. Gmina informuje ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa o:

- 1) zawarciu umowy, o której mowa w art. 33p ust. 2 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym, oraz o określonym w tej umowie rodzaju, planowanym terminie rozpoczęcia i okresie realizacji usługi publicznej, o której mowa w art. 33p ust. 1 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym, oraz o planowanym terminie rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego lub innego przedsięwzięcia służącego realizacji tej usługi w terminie 3 miesięcy od dnia zawarcia tej umowy;
- 2) rozpoczęciu realizacji usługi publicznej określonej w umowie, o której mowa w art. 33p ust. 2 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym, w terminie 3 miesięcy od dnia uzyskania informacji o rozpoczęciu realizacji tej usługi;
- 3) umorzeniu udziałów lub akcji na podstawie art. 33pa ust. 1 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym oraz przeznaczeniu uzyskanych w związku z tym umorzeniem środków zgodnie z art. 33pa ust. 2 pkt 2 lit. b ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym w terminie 3 miesięcy od dnia tego zdarzenia.

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

- 1) niezrealizowania działania, w związku z którym udzielono wsparcia, o którym mowa w art. 33l ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym,

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

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

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

5. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może zlecić Bankowi Gospodarstwa Krajowego wykonywanie czynności, o których mowa w ust. 3.

Art. 18. 1. Minister właściwy do spraw informatyzacji ogłasza w Dzienniku Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej komunikat określający dzień wdrożenia rozwiązań technicznych, o których mowa w art. 192 ust. 4 ustawy zmienianej w art. 2.

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

Art. 19. Wnioski o rekomendację priorytetowego rozpatrzenia wniosku o finansowe wsparcie, o których mowa w art. 8 ust. 3a ustawy zmienianej w art. 5 w brzmieniu dotychczasowym, złożone i nierozpatrzone do dnia wejścia w życie art. 5 niniejszej ustawy, pozostawia się bez rozpatrzenia.

Art. 20. 1. Do finansowego wsparcia udzielonego ze środków Funduszu Dopłat na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego:

- 1) na podstawie wniosków złożonych w Banku Gospodarstwa Krajowego na podstawie przepisów ustawy zmienianej w art. 5 przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy lub
- 2) o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy zmienianej w art. 5, w przypadku gdy na wybudowanie lokali mieszkalnych w ramach tego przedsięwzięcia udzielono finansowania zwrotnego, o którym mowa w art. 15a ust. 1 ustawy zmienianej w art. 1, na podstawie wniosków złożonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy

– przepisy ustawy zmienianej w art. 5 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym, z wyjątkiem art. 22b ust. 1 i 2 ustawy zmienianej w art. 5, które stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą; do tego finansowego wsparcia stosuje się art. 22b ust. 1a ustawy zmienianej w art. 5.

2. Do wniosków o finansowe wsparcie złożonych w Banku Gospodarstwa Krajowego przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 5 w brzmieniu dotychczasowym, z wyjątkiem art. 8 ust. 3a i art. 22b ust. 1 i 2 ustawy zmienianej w art. 5, które stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą. Do tych wniosków stosuje się art. 14 ust. 3 i art. 22b ust. 1a ustawy zmienianej w art. 5.

3. Do wniosków o finansowe wsparcie, o których mowa w ust. 2, niezakwalifikowanych z powodu osiągnięcia 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 ustawy zmienianej w art. 4, przepisu art. 14 ust. 3 ustawy zmienianej w art. 5 nie stosuje się.

4. Na wniosek beneficjenta wsparcia udzielonego przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy w ramach planu rozwojowego na zasadach, o których mowa w rozdziale 3a ustawy zmienianej w art. 5 w brzmieniu dotychczasowym, i niewypłaconego dokonuje się aktualizacji umowy, o której mowa w art. 12 ust. 1 ustawy zmienianej w art. 5, w zakresie dostosowującym do art. 22b ust. 1 i 2 ustawy zmienianej w art. 5 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą i do art. 22b ust. 1a ustawy zmienianej w art. 5.

5. W przypadku dokonania aktualizacji, o której mowa w ust. 4, po otrzymaniu wypłaty finansowego wsparcia udzielonego w ramach planu rozwojowego na zasadach, o których mowa w rozdziale 3a ustawy zmienianej w art. 5, beneficjent wsparcia zwraca do Funduszu Dopłat kwotę odpowiadającą różnicy między łączną kwotą finansowego wsparcia udzielonego na zasadach określonych w rozdziale 3 ustawy zmienianej w art. 5 i w ramach planu rozwojowego na zasadach, o których mowa w rozdziale 3a ustawy zmienianej w art. 5, a wysokością określoną w art. 22b ust. 1a ustawy zmienianej w art. 5.

6. Zwrot, o którym mowa w ust. 5, może nastąpić w drodze potrącenia odpowiadającej mu kwoty ze środków przekazanych zgodnie z art. 22h ustawy zmienianej w art. 5.

Art. 21. Przepis art. 76 ust. 1a ustawy zmienianej w art. 11 stosuje się do umów deweloperskich lub umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy zmienianej w art. 11, dotyczących przedsięwzięć, o których mowa w art. 76 ust. 1 ustawy zmienianej w art. 11, zawartych po dniu wejścia w życie niniejszej ustawy.

Art. 22. Bank Gospodarstwa Krajowego w latach 2026–2028 nie ogłasza w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej komunikatu, o którym mowa w art. 9b ust. 5 ustawy zmienianej w art. 12.

Art. 23. Do rachunków oszczędnościowych, o których mowa w art. 1 pkt 1 ustawy zmienianej w art. 13, których prowadzenie rozpoczęto przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 13 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Art. 24. 1. Maksymalny limit środków budżetu państwa, do których wysokości może zostać zasilony Fundusz Dopłat, przeznaczonych na dopłatę dla Banku Gospodarstwa Krajowego, o której mowa w art. 15c ust. 2 pkt 2 ustawy zmienianej w art. 1, nie może przekroczyć w 2026 r. kwoty 344 600 000 zł.

2. Organem właściwym do monitorowania wykorzystania limitu środków, o którym mowa w ust. 1, oraz wdrożenia mechanizmu korygującego wskazanego w ust. 3 jest minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

3. Finansowania zwrotnego, o którym mowa w art. 15a ust. 1 ustawy zmienianej w art. 1, Bank Gospodarstwa Krajowego udziela do wysokości nieprzekraczającej maksymalnej kwoty ustalonej w oparciu o kwotę zastosowanej dopłaty do oprocentowania, o której mowa w art. 15c ust. 2 pkt 2 ustawy zmienianej w art. 1, uwzględniającej limit środków budżetu państwa, o którym mowa w ust. 1.

4. Szczegółowe zasady zapewniające zachowanie przyjętego na 2026 r. maksymalnego limitu środków budżetu państwa, o którym mowa w ust. 1, określają przepisy wydane na podstawie art. 15b ust. 5 ustawy zmienianej w art. 1 oraz umowa, o której mowa w art. 15c ust. 4 ustawy zmienianej w art. 1.

Art. 25. Maksymalny limit wydatków budżetu państwa, do których wysokości może zostać zasilony Fundusz Dopłat z przeznaczeniem na sfinansowanie wypłat finansowego wsparcia, o którym mowa w przepisach ustawy zmienianej w art. 5, wynosi w okresie od 2026 r. do 2030 r. łącznie 39 454 500 000 zł, a w poszczególnych latach nie może przekroczyć kwoty:

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

- 4) w 2029 r. – 9 000 000 000 zł;
- 5) w 2030 r. – 10 000 000 000 zł.

Art. 26. Dotychczasowe przepisy wykonawcze wydane na podstawie art. 197 pkt 1–5 ustawy zmienianej w art. 2 zachowują moc do dnia wejścia w życie przepisów wykonawczych wydanych na podstawie art. 197 pkt 1–5 ustawy zmienianej w art. 2 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, jednak nie dłużej niż przez 24 miesiące od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, oraz mogą być zmieniane.

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

- 1) art. 2 pkt 1 w zakresie art. 192 ust. 4 i 5, który wchodzi w życie z dniem określonym w komunikacie, o którym mowa w art. 18 ust. 1;
- 2) art. 2 pkt 1 w zakresie art. 192 ust. 3 i 6 oraz pkt 2, który wchodzi w życie po upływie 90 dni od dnia ogłoszenia;
- 3) art. 13 pkt 1–10, które wchodzi w życie z dniem 1 lipca 2025 r.;
- 4) art. 5 pkt 1 lit. a, pkt 2 lit. a i lit. b tiret drugie, pkt 3, pkt 7, pkt 9, pkt 10 lit. a–f, pkt 11, pkt 15, pkt 16, pkt 17 lit. a tiret drugie pierwsze podwójne tiret i lit. d, pkt 18 lit. a, pkt 19, pkt 20, pkt 21 lit. a i c, pkt 22 lit. b i c, pkt 23, pkt 24 lit. a tiret drugie oraz pkt 25, które wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2026 r.

UZASADNIENIE

I. WPROWADZENIE

Potrzeba i cel uchwalenia ustawy oraz podstawowe rozwiązania przewidziane w projekcie.

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

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

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

Projektowane zmiany w ww. programach, zaproponowane w projekcie ustawy, stanowią pierwszy, niezbędny etap zmian, który ma na celu długofalowe zapewnienie społecznego charakteru finansowanych z budżetu państwa inwestycji mieszkaniowych oraz umożliwienie finansowania tego typu inwestycji w najbliższych latach, w wysokości odpowiadającej

zapotrzebowaniu zgłaszanemu przez samorządy i inwestorów. Kolejne rozwiązania zapewniające wsparcie budownictwa dla rodzin niedysponujących dochodami pozwalającymi na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na rynku komercyjnym będą uzależnione od dogłębnej analizy obowiązujących regulacji. Do czasu wypracowania tych rozwiązań, projektowana ustawa umożliwi zachowanie potencjału tego sektora mieszkaniowego, wypracowanego w ostatnich latach. Będzie to miało stabilizujący wpływ na rynek mieszkaniowy, bowiem wsparcie tego sektora opiera się przede wszystkim na instrumentach podażowych. Mając na uwadze ogólną sytuację na rynku mieszkaniowym, w tym wysokie ceny najmu mieszkań, konieczne jest wprowadzenie **rozwiązań, które pozwolą na wsparcie tego szczególnego sektora mieszkaniowego.**

Projekt ustawy zawiera zmiany w następujących aktach prawnych:

1. Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.
2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
3. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Ustawa z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej.
5. Ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych.
6. Ustawa z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków.
7. Ustawa z dnia 6 sierpnia 2010 r. o dowodach osobistych.
8. Ustawa z dnia 10 września 2015 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw.
9. Ustawa z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw.
10. Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.
11. Ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
12. Ustawa z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2%.
13. Ustawa z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe.

Projektowane zmiany w zakresie programu SBC

Spółeczne budownictwo czynszowe realizowane przez społeczne inicjatywy mieszkaniowe (zw. dalej: SIM), towarzystwa budownictwa społecznego (zw. dalej: TBS), zw. łącznie: SIM/TBS to silna alternatywa dla własności w sektorze mieszkaniowym. Program SBC, uruchomiony w 2015 r. na gruncie przepisów ustawy z dnia 10 września 2015 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw, zwanej dalej „ustawą z dnia 10 września 2015 r.”, która weszła w życie z dniem 25 października 2015 r., jest kolejnym rządowym programem mieszkaniowym mającym na celu budowę lokali mieszkalnych na wynajem dla osób wyłączonych z możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na rynku, a jednocześnie pozbawionych oparcia w funkcjonujących programach wsparcia mieszkalnictwa. Stanowi on kontynuację rządowego programu społecznego budownictwa czynszowego, podstawą którego było również wsparcie udzielane ze środków publicznych. Najważniejszym źródłem tego wsparcia były preferencyjne kredyty udzielane ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, zwanego dalej „KFM” (kredyty były udzielane początkowo do wysokości 50%, a następnie 70% kosztów inwestycji). Ustawą z dnia 2 kwietnia 2009 r. o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw zlikwidowano KFM, a dalsze wspieranie sektora budownictwa społecznego powierzono BGK, mającemu udzielać w ramach działalności własnej preferencyjnych kredytów, odpowiadając za realizację programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego.

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

trzymiesięczny), pokrywająca różnicę między oprocentowaniem nominalnym a preferencyjnym udzielonego wsparcia (751,9 mln zł)¹⁾.

Przepisy regulujące program, w tym umowa podpisana z BGK, przewidują możliwość składania wniosków o kredyt do końca września 2025 r. (pozostały dwie edycje programu: wiosenna i jesienna).

Od początku programu SBC (wg stanu na dzień 31 grudnia 2024 r.) do finansowania zakwalifikowano w sumie 760 wniosków, w ramach których zakładano powstanie 45 705 mieszkań społecznych czynszowych. W wyniku m.in. rezygnacji na dalszych etapach procedowania wniosku obecnie aktywne pozostają 530 wnioski o finansowanie zwrotne, w ramach których zakłada się budowę 27 842 mieszkań na wynajem. Wnioskowana kwota kredytu dla tych wniosków wynosi 4 410,7 mln zł, czyli do wyczerpania środków przewidzianych na program pozostało jedynie 89,3 mln zł.

Do końca 2024 r. podpisanych i aktywnych pozostało 307 umów kredytowych, obejmujących kredyty w łącznej kwocie 2 321 mln zł, dzięki którym wybudowanych zostanie 16 258 mieszkań.

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

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

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

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

1. W pierwszym okresie ustawa o społecznych formach definiowała TBS-y przede wszystkim jako spójną grupę inwestorów budujących mieszkania społeczne czynszowe (wyłącznie na wynajem, bez możliwości przekształceń własnościowych), użytkowane na szczególnych zasadach ustawowych, finansowane bardzo preferencyjnym, dostosowanym do ustawowej formuły spłaty, kredytem udzielanym ze środków KFM.
2. Likwidacja KFM w 2009 r. doprowadziła do braku spójności rozwiązań ustawowych – zlikwidowany instrument wsparcia nie został przez okres kilku lat zastąpiony inną formą preferencyjnego finansowania zwrotnego, a jednocześnie pozostawionych zostało w ustawie szereg rozwiązań mających racjonalne zastosowanie do sytuacji, w której instrumenty preferencyjnego finansowania nowych inwestycji nadal są obecne (np. szczególne ramy działania TBS-ów były dostosowane do użytkowania mieszkań spłacanych w formule KFM).
3. Sytuacja ta skłoniła do poszukiwania, w latach 2009–2015, alternatywnych formuł prowadzenia przez TBS-y działalności na rynku najmu, w tym przeprowadzania przy finansowaniu komercyjnym pierwszej grupy projektów komercyjnych w systemie dojścia do własności (w większości we współpracy z BGK, rozumiejącym specyfikę sektora i posiadającym dostosowany produkt rynkowy). Możliwość wyodrębniania na własność lokali mieszkalnych wybudowanych na wynajem przy wykorzystaniu preferencyjnego kredytu udzielonego przez BGK ze środków KFM, a po likwidacji KFM w oparciu o pozostałe wnioski złożone w BGK do dnia 30 września 2009 r. włącznie, została wprowadzona ustawą z dnia 19 sierpnia 2011 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Możliwość taką ustawodawca wprowadził warunkowo, obejmując nią wyłącznie mieszkania wybudowane częściowo ze środków partycypanta, przy czym warunek ten jest w ustawie rozumiany szeroko: własność mieszkania może zostać przeniesiona na rzecz najemcy będącego obecnie stroną umowy partycypacyjnej, przez co ustawa nie wyklucza osób, na których prawa strony takiej umowy zostały przeniesione przez pierwotnego partycypanta w drodze cesji. Decyzję o wyodrębnieniu na własność lokalu mieszkalnego podejmuje zgromadzenie wspólników, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie.

4. W latach 2015–2016 reaktywowano w oparciu o przepisy ustawy z dnia 10 września 2015 r. program wsparcia preferencyjnych kredytów BGK w miejsce finansowania kapitałowego w oparciu o środki budżetu państwa, wprowadzając model budżetowych dopłat do oprocentowania (tzw. program SBC).

5. Od wejścia w życie zmian reaktywujących program SBC ustawa o społecznych formach była przedmiotem kolejnych kilku nowelizacji w latach 2017–2019. Wprowadzono w ich wyniku szereg rozwiązań, które wpłynęły na zwiększenie efektów programu SBC w kolejnych edycjach programów wsparcia.

6. W następstwie kolejnej nowelizacji ustawy o społecznych formach, dokonanej na gruncie przepisów ustawy z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa, umożliwiono sprzedaż mieszkań nie tylko tych wybudowanych ze środków KFM, ale także powstałych z udziałem finansowania zwrotnego programu SBC. Ponadto wprowadzono możliwość zawarcia przez najemcę z TBS umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności uwzględniającej rozliczenie partycypacji. Wprowadzono również możliwość częściowego i całkowitego rozliczenia partycypacji w czynszu. Dokonano także zmiany nazwy towarzystwa budownictwa społecznego na społeczne inicjatywy mieszkaniowe, aby podkreślić społeczny charakter działalności tych podmiotów.

7. Kolejne zmiany w ustawach regulujących rządowy program popierania budownictwa czynszowego miały charakter porządkujący i wspierający działalność spółek (przez wprowadzenie m.in. wakacji kredytowych dla SIM/TBS, czy dodatkową dopłatę do oprocentowania kredytu w okresie wysokich stóp procentowych).

Przedmiotowe zmiany prawne wychodziły naprzeciw postulatom BGK oraz ówczesnym oczekiwaniom zarówno inwestorów, jak i najemców lokali mieszkalnych w zasobach SIM.

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

Należy mieć również na uwadze pierwotny cel, jaki przyświecał ustawodawcy rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego współfinansowanego środkami z KFM i programu SBC – zakaz sprzedaży mieszkań powstałych z udziałem środków pochodzących z budżetu państwa, a więc takich, które powinny służyć obywatelom w najbardziej efektywny

sposób w długim okresie. Ta właśnie efektywność leżała u podstaw głównego założenia programu SBC w oryginalnej wersji, jakim był tzw. „łańcuch przeprowadzek”, pozwalający na rotację najemców i możliwość zamieszkania w miejscu adekwatnym do aktualnych potrzeb, w tym z uwzględnieniem aktualnego miejsca pracy (umożliwiając migrację za pracą na terenie Polski). Idea ta została rozmyta przez ww. nowelizacje, które umożliwiły wykup mieszkań przeznaczonych na wynajem.

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

1. Wprowadzenie ograniczenia w zakresie wykupu mieszkań wybudowanych z udziałem finansowania zwrotnego, poprzez umożliwienie przekształceń własnościowych dopiero po 25 latach od oddania do użytkowania lokalu mieszkalnego oraz po spłacie kredytu zaciągniętego przez SIM/TBS na jego budowę (przy zachowaniu praw nabytych obecnych najemców lokali mieszkalnych).
2. Zwiększenie udziału czynnika społecznego w sprawowaniu nadzoru nad istniejącymi SIM/TBS, przez wprowadzenie zmiany dającej gminie lub gminom, na których obszarze działa SIM/TBS, prawo do wprowadzenia swoich przedstawicieli do składu rady nadzorczej spółek, w liczbie określonej w umowie albo statucie SIM/TBS, nie mniejszej niż jeden, również w sytuacji, gdy dotychczasowa umowa/statut tego nie przewidywały.
3. Wydłużenie o 1 rok aktualnie obowiązującego programu SBC, który według obowiązujących regulacji kończy się w 2025 r. z jednoczesnym zwiększeniem budżetu programu SBC z 4,5 mld zł na 6,9 mld zł (środki BGK). Proponowanemu zwiększeniu budżetu programu SBC ze strony BGK musi towarzyszyć wzrost wydatków budżetowych na dopłatę do preferencyjnego oprocentowania, o której mowa w art. 15c ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy o społecznych formach.

Projektowane zmiany w zakresie programu BSK

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

Ustawa o finansowym wsparciu na przestrzeni lat 2018–2023 podlegała wielu nowelizacjom, które miały na celu uatrakcyjnienie oferty kierowanej do samorządów odpowiedzialnych za

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

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

Całościowe efekty rzeczowe na przestrzeni 18 lat funkcjonowania programu BSK opiewają na ponad 2,8 tysiąca zakwalifikowanych wniosków o finansowe wsparcie i 6,5 mld zł kwoty finansowego wsparcia ze środków publicznych. W ciągu tego okresu dofinansowanie otrzymało około 56 tysięcy mieszkań/miejsc noclegowych. Jednak trzeba mieć świadomość, że największe efekty w postaci liczby mieszkań/miejsc noclegowych osiągnięto w ostatnich 4 latach, gdzie zanotowano dwu- lub trzykrotny wzrost powstających mieszkań/miejsc noclegowych. Wzrost efektów rzeczowych zbiegł się ze zmianami wprowadzającymi wyższe finansowe wsparcie w wysokości 80% kosztów przedsięwzięcia. Lata 2021–2023 to prawie 23 tysiące mieszkań/miejsc noclegowych finansowanych ze wsparciem z programu BSK. Efekty z tych lat pozwalają na sformułowanie pierwszych wniosków: samorządy będą realizować politykę mieszkaniową na szczeblu lokalnym, o ile zapewni się odpowiednie finansowanie na poziomie centralnym.

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

jak również podniesienie wysokości finansowego wsparcia na realizację inwestycji w ramach planu rozwojowego, co pozwoli na szybszą realizację danej inwestycji i zwiększenie procentowego udziału środków z KPO w realizowanych przedsięwzięciach. Tym samym zmniejszone zostanie zaangażowanie środków z Funduszu Dopłat, który finansuje pozostałą część inwestycji.

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

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

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

II. SZCZEGÓŁOWE UZASADNIENIE PROPONOWANYCH ROZWIĄZAŃ

W **art. 1** zawarto zmiany w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

W **art. 1 pkt 1** projektu ustawy proponuje się zmianę polegającą na wykreśleniu fragmentu przepisu określającego zakres zmienianej ustawy dotyczący zasad wspierania gmin ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa. Przedmiotowy fundusz został zlikwidowany

z dniem 20 grudnia 2024 r. W dalszej części projektu zaproponowano zmiany polegające na uchyleniu regulujących go przepisów.

Art. 1 pkt 2 projektu ustawy wprowadza zmianę, która dotyczy art. 25 ustawy o społecznych formach. Polega ona na dodaniu w art. 25 ustawy o społecznych formach ust. 3–5. Zgodnie z obecnym brzmieniem art. 25 ust. 2 ustawy o społecznych formach gmina lub gminy, na których obszarze działa SIM, są uprawnione do wprowadzenia swoich przedstawicieli do składu rady nadzorczej SIM, w liczbie określonej w umowie albo statucie SIM. Mając na uwadze, że obecnie nie wszystkie gminy, na których terenie działa SIM, korzystają z możliwości wskazywania swoich przedstawicieli do składu rady nadzorczej, w związku ze zgłaszanymi, szczególnie przez najemców SIM prywatnych, możliwymi nieprawidłowościami w działalności spółek, rozszerzone brzmienie art. 25 zakłada zwiększenie udziału czynnika społecznego w sprawowaniu nadzoru nad SIM. Proponuje się, aby w przypadku, gdy przyjęty już w poprzednich okresach statut albo umowa SIM uniemożliwia gminie realizację uprawnienia do wprowadzenia swoich przedstawicieli do składu rady nadzorczej SIM, wówczas SIM, na wniosek tej gminy, dokonuje niezwłocznie zmiany statutu lub umowy SIM, polegającej na określeniu liczby tych przedstawicieli w sposób zapewniający wnioskującej gminie uprawnienie do wprowadzenia co najmniej jednego takiego przedstawiciela. Zmiana statutu lub umowy SIM w zakresie objętym wnioskiem nie będzie wymagała uchwały zgromadzenia wspólników. Takie rozwiązanie pozwoli gminom na skorzystanie z prawa wprowadzenia swojego przedstawiciela do rady nadzorczej, zwiększając społeczną kontrolę gospodarowania zasobami SIM.

Dodatkowo (nowy ust. 5) proponuje się, aby w przypadku, gdy SIM działa na obszarze więcej niż trzech gmin, a w statucie lub umowie SIM określono łączną liczbę członków rady nadzorczej wskazywanych przez gminy, na których obszarze działa SIM, nie mniejszą niż trzy, przepisu ust. 3 i 4 nie stosowało się. Rozwiązanie to ma na celu dookreślenie liczby członków rady nadzorczej w sytuacji, gdy spółka prowadzi działalność na obszarze więcej niż trzech gmin (w przypadku SIM powoływanych z udziałem środków byłego Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa mamy do czynienia nawet z kilkunastoma gminami udziałowcami), co zapewnić ma sprawne sprawowanie nadzoru. Zbyt duża liczba członków rady nadzorczej mogłaby utrudniać jej działalność. Przepis nie wyklucza przy tym możliwości rotacyjnego pełnienia przez poszczególne gminy nadzoru nad działalnością spółki.

Art. 1 pkt 3 projektu ustawy wprowadza zmianę polegającą na dodaniu w art. 28 ustawy o społecznych formach nowego ust. 1b i 1c. Polega ona na wprowadzeniu nowego rozwiązania,

gdzie zmiany w zakresie wysokości stawki czynszu będą wymagać opinii w drodze uchwały rady nadzorczej SIM, pod rygorem nieważności. Natomiast w przypadku złożenia przez gminę wniosku dotyczącego wprowadzenia swoich przedstawicieli do składu rady nadzorczej SIM, do czasu dokonania wynikającej z tego wniosku zmiany statutu albo umowy SIM, SIM nie będzie mógł dokonać podwyższenia wysokości stawki czynszu. Rozwiązanie to powinno mieć wymierny, pozytywny wpływ na cały proces zarządzania społecznym czynszowym zasobem mieszkaniowym, w tym na zapewnienie społecznego charakteru tego zasobu, który powinien w miarę możliwości minimalizować wpływ sytuacji gospodarczej na warunki najmu, mając na względzie ograniczone możliwości finansowe lokatorów.

Art. 1 pkt 4 projektu ustawy wprowadza zmiany do art. 29 ustawy o społecznych formach. W art. 29 ust. 2 ustawy o społecznych formach, który w aktualnym brzmieniu daje powiatowi, gminie, związkowi międzygminnemu lub Agencji Mienia Wojskowego, działającym w celu podnajmowania lub przydziału lokali mieszkalnych osobom fizycznym, możliwość zawierać z SIM umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych, których będzie najemcą, proponuje się dodanie do katalogu tych podmiotów również uczelni publicznej, co pozwoli uczelniom na angażowanie swoich środków w tworzenie lokali mieszkalnych w SIM dla swoich studentów bądź pracowników. Może to stanowić alternatywny do domów studenckich sposób wsparcia mieszkaniowego dla tych osób. Konsekwencją zmiany w art. 29 ust. 2 ustawy o społecznych formach jest również zmiana redakcyjna w art. 29 ust. 2a (wyrazy „umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych” zastępuje się wyrazami „umowy, o których mowa w art. 1, dotyczące lokali mieszkalnych”) i w ust. 3 w art. 29 ww. ustawy, gdzie także dodano uczelnię publiczną. Tym samym podnajmowanie, przydział przez powiat, gminę, związek międzygminny, Agencję Mienia Wojskowego lub uczelnię publiczną lokalu mieszkalnego nie będzie wymagało zgody SIM, z wyłączeniem lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego. W art. 29 ust. 5, który obecnie stanowi, że osoba fizyczna, która zawarła z SIM umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, nie może bez zgody SIM dokonywać przeniesienia praw i obowiązków wynikających z tej umowy na rzecz wskazanego przez siebie najemcy, dokonano w zdaniu pierwszym korekty redakcyjnej (jw.) oraz dodano zdanie drugie. Ma ono na celu uszczegółowienie sytuacji, gdzie przeniesienie praw i obowiązków wynikających z umowy partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego następuje na rzecz obecnego najemcy tego lokalu. W takiej sytuacji SIM może odmówić wyrażenia zgody na to przeniesienie wyłącznie w przypadku, gdy najemca ten zalega z zapłatą czynszu, o którym mowa w art. 28

ust. 1, lub opłatami z tytułu kosztów, o których mowa w art. 28 ust. 3 pkt 2, lub opłatami niezależnymi od SIM, a przez nią pobieranymi – za miesiąc przez łączny okres co najmniej 3 miesiące.

W nowelizacji ustawy o społecznych formach, zaproponowano również dodanie w art. 29 ust. 5a, który stanowi, że w przypadku gdy przeniesienie praw i obowiązków wynikających z umowy partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego dokonywane jest na osobę zaliczaną do I albo II grupy podatkowej, o której mowa w art. 14 ust. 3 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn oraz osoba ta spełnia ustawowe warunki najmu, wówczas zgoda SIM na cesję partycypacji nie jest wymagana, poza jednym wyjątkiem, gdy osoba najbliższa jest najemcą tego lokalu.

Zmiany zaproponowane do ust. 5 i nowy ust. 5a wychodzą naprzeciw postulatom najemców i partycypantów w SIM, którzy zgłaszali problemy z cesją partycypacji (brak zgody po stronie SIM), co niejednokrotnie uniemożliwiało im wycofanie się z inwestycji poprzez cesję na najemcę, która zazwyczaj jest ich osobą bliską (dzieci, wnuki itp.).

Ponadto w art. 29 ustawy o społecznych formach proponuje się dodanie ust. 5b, który reguluje sytuację, w której to SIM odmówił wyrażenia zgody na cesję partycypacji. Wówczas po zakończeniu umowy najmu i opróżnieniu lokalu mieszkalnego, kwota partycypacji podlega zwrotowi na zasadach, o których mowa w art. 29a ust. 3–5 ustawy o społecznych formach, chyba że zakończenie umowy tego najmu nastąpiło po upływie 3 miesięcy od dnia tej odmowy. Takie rozwiązanie zapewni partycypantom niebędącym najemcami (czyli takim, którzy zawarli umowy partycypacji na podstawie art. 29, a nie art. 29a ustawy o społecznych formach), możliwość odzyskania partycypacji w zwaloryzowanej wysokości, czego nie gwarantuje co do zasady art. 29 ustawy o społecznych formach.

Mając na uwadze powyższe propozycje oraz to, że do czasu wejścia w życie przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 2004 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych innych ustaw cesja partycypacji nie była regulowana przepisami ustawy o społecznych formach, umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego zawierane do dnia 1 stycznia 2005 r. mogły regulować tę kwestię zgodnie z zasadą swobody umów. Dlatego też zaproponowano, aby nowe przepisy w tym zakresie były stosowane również do umów zawartych przed wejściem w życie aktualnej nowelizacji, ale tylko tych zawartych od dnia 1 stycznia 2005 r., od kiedy to cesja partycypacji została uregulowana ustawowo (vide: art. 16 projektu ustawy).

W art. 1 pkt 5 projektu ustawy, który dotyczy art. 29a ustawy o społecznych formach, proponuje się dodanie ust. 2b, zgodnie z którym w przypadku, gdy kwota partycypacji stanowi co najmniej 10% kosztów budowy lokalu umowę najmu zawiera się na czas nieoznaczony albo jako umowę najmu instytucjonalnego z dojściem do własności (która może być zawarta tylko na czas oznaczony). Celem tej regulacji jest zapewnienie osobom, które partycypowały w kosztach budowy lokalu mieszkalnego w znacznym stopniu, co najmniej 10%, stabilizacji stosunku najmu.

Art. 1 pkt 6 projektu ustawy wprowadza zmianę, która polega na dodaniu w art. 30 ustawy o społecznych formach nowego ust. 3¹, mówiącego o tym, że w przypadku, gdy osoba fizyczna ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego zawarła z SIM umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, zgodnie z art. 29a, deklaracja, o której mowa w ust. 3, dotyczy średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok zawarcia tej umowy. Rozwiązanie to adresuje problem zgłaszany przez inwestorów społecznego budownictwa czynszowego (SIM), którzy w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej na wynajem w montażu finansowym przedsięwzięcia korzystają z partycypacji przyszłych najemców. Umowy partycypacyjne są zawierane zazwyczaj na początku realizacji inwestycji, zaś umowy najmu dopiero w momencie, kiedy budynek mieszkalny oddawany jest do użytkowania. Może zdarzyć się zatem sytuacja, że osoba, która wpłaciła znaczną partycypację w kosztach budowy lokalu (do 30% kosztów budowy) nie będzie spełniała dochodowego warunku podpisania umowy najmu.

Art. 1 pkt 7 projektu ustawy wprowadza zmianę, która dotyczy art. 33da ust. 3 ustawy o społecznych formach. Przepis ten określa rodzaje umów najmu uwzględniających rozliczenie partycypacji w czynszu. W projektowanym brzmieniu proponuje się uchylenie pkt 3, gdzie mowa jest o umowie najmu instytucjonalnego z dojściem do własności oraz nadania nowego brzmienia w pkt 2. Zmianie tej towarzyszy uchylenie w rozdziale 4aa oddziału 4, tj. Umowa najmu instytucjonalnego z dojściem do własności uwzględniająca rozliczenie partycypacji (**art. 1 pkt 8** projektu ustawy).

Wobec proponowanego ograniczenia w możliwości wykupu lokalu mieszkalnego (kolejne zmiany zawarte w **art. 1 pkt 9–16** projektu ustawy), które gwarantują trwałość zasobu mieszkaniowego SIM/TBS i możliwość wykorzystywania go do zaspokojenia osób potrzebujących wsparcia w zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych w długim okresie, proponuje się uchylenie możliwości zmiany umowy najmu w umowę najmu z dojściem do własności, która charakteryzowała się odsunięciem właściciela zasobu od decyzji o jego

przekształceniu na własność. Co stoi w sprzeczności z konstytucyjną zasadą ochrony własności. Mając jednak na uwadze prawa nabyte dotychczasowych najemców lokali w TBS, którzy podejmując decyzję o najmie mieszkania w TBS liczyli na możliwość zmiany w przyszłości umowy najmu na umowę najmu z dojściem do własności, projekt ustawy przewiduje odpowiednie przepisy przejściowe w tym zakresie.

Art. 1 pkt 9–16 projektu ustawy dotyczy zmian w rozdziale 4b ustawy o społecznych formach, tj. Wyodrębnianie na własność lokali mieszkalnych wybudowanych na wynajem przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego.

Niniejsza nowelizacja wprowadza zmiany w zakresie sprzedaży mieszkań w SIM/TBS. Nadal będzie funkcjonować możliwość kupna mieszkania wybudowanego ze środków zlikwidowanego KFM na dotychczasowych zasadach (na zasadzie stosowania przepisów rozdziału 4b w dotychczasowym brzmieniu – co zagwarantowane zostanie przepisem przejściowym niniejszego projektu ustawy – **art. 15** projektu ustawy). Modyfikuje się natomiast zasady sprzedaży mieszkań budowanych ze środków SBC (ale tylko wyłącznie w stosunku do inwestycji realizowanych po wejściu w życie niniejszej nowelizacji – dla dotychczasowych będą obowiązywały dotychczasowe regulacje – **art. 14** projektu ustawy).

Proponuje się, aby w tytule rozdziału 4b ustawy o społecznych formach, tj. „Wyodrębnianie na własność lokali mieszkalnych wybudowanych na wynajem przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego”, zastąpić wyraz „kredytu” wyrazami „finansowania zwrotnego”. Uzasadnieniem dla takiego rozwiązania jest to, że projekt ustawy proponuje wykreślenie z przepisów ustawy o społecznych formach przepisy odnoszące się do lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu kredytów udzielonych przez BGK na podstawie wniosków złożonych do dnia 30 września 2009 r. Tym samym, dla uniknięcia wątpliwości interpretacyjnych, proponuje się modyfikację tytułu ustawy o społecznych formach.

Proponuje się również zmiany w art. 33ea ustawy o społecznych formach (art. 1 pkt 10 lit. a–c projektu ustawy), który w brzmieniu obecnym sankcjonuje możliwość wykupu lokali mieszkalnych powstałych ze środków publicznych – zarówno KFM-owskich, jak i SBC. Proponuje się, aby art. 33ea ust. 1 ustawy o społecznych formach odnosił się tylko do lokali mieszkalnych wybudowanych w ramach programu SBC. Konsekwencją tej zmiany jest uchylenie ust. 3 w art. 33ea ustawy o społecznych formach, odnoszącego się wyłącznie do lokali mieszkalnych powstałych z udziałem KFM (w obecnym brzmieniu ustęp ten stanowi, że przeniesienie na najemcę lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu kredytu

udzielonego przez BGK na podstawie wniosku złożonego do dnia 30 września 2009 r. obejmuje przeniesienie na najemcę własności pomieszczenia przynależnego do tego lokalu). W związku z projektowaną zmianą warunków wykupu na własność lokali mieszkalnych w programie SBC, który zgodnie z projektem ustawy ma być możliwy dopiero po całkowitej spłacie kredytu, konieczna jest również zmiana ust. 5 w art. 33ea ustawy o społecznych formach. Aby nie było wątpliwości interpretacyjnych odnośnie wykupu garażu lub udziału w garażu wielostanowiskowym wybudowanych przy wykorzystaniu programu finansowania zwrotnego, proponuje się dookreślenie w ust. 5 art. 33ea ustawy o społecznych formach, aby mogło ono nastąpić wyłącznie na rzecz najemcy lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego i łącznie z przeniesieniem własności tego lokalu na najemcę. Nie ma tutaj konieczności, aby w treści przepisu (jak ma to miejsce obecnie) podkreślić, że ww. wykup może nastąpić dopiero po uprzedniej spłacie części zadłużenia kredytowego, przypadającego na ten garaż lub udział w garażu wielostanowiskowym.

Zmiany, o których mowa w **art. 1 pkt 11 lit. a–e** projektu ustawy dot. zmian w art. 33f ustawy o społecznych formach, który reguluje kwestie wystąpienia z wnioskiem o przeniesienie na najemcę własności lokalu mieszkalnego, podjęcia decyzji o wyodrębnieniu na własność lokalu mieszkalnego, określenia ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego. Proponuje się, aby w przypadku nowych inwestycji z programu SBC wykup lokalu był możliwy dopiero po 25 latach od przekazania do użytkowania obiektu budowlanego, w którym znajdują się te lokale, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane i po całkowitej spłacie kredytu zaciągniętego przez SIM/TBS na jego budowę (art. 33f ust. 1a ustawy o społecznych formach) oraz po całkowitej spłacie kredytu udzielonego w ramach finansowania zwrotnego na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia, w ramach którego wybudowano lokale mieszkalne. Taki czas gwarantuje efektywne wykorzystanie środków budżetu państwa, które przeznaczane są na wsparcie osób, których nie stać na zaspokojenie potrzeb na rynku komercyjnym, w formule programu SBC. W przypadku poprawy sytuacji materialnej gospodarstwa domowego w terminie krótszym niż wskazane 25 lat, i chęci zmiany tytułu do lokalu mieszkalnego na własnościowe, najemca/partycypant będzie mógł, tak jak dotychczas, zrezygnować z najmu, odzyskując wpłaconą partycypację (art. 29a ust. 3 ustawy o społecznych formach) i zaspokoić swoje potrzeby w innej, rynkowej formie.

Konsekwencją powyższej propozycji zmiany jest modyfikacja art. 33f ust. 1b ustawy o społecznych formach, dot. społecznego budownictwa czynszowego finansowanego jednocześnie z udziałem środków z programu BSK i programu SBC. W celu zagwarantowania

długofalowego efektu inwestycji wspieranych ze środków budżetu państwa, z uwzględnieniem społecznego charakteru tworzonego zasobu mieszkaniowego, zakłada się wydłużenie okresu (obecnie 15 lat) po jakim mogą zostać wyodrębnione na własność lokale mieszkalne utworzone z wykorzystaniem finansowego wsparcia udzielonego w ramach programu BSK do 25 lat. Zmiana ta współgra ze zmianami zawartymi w art. 5 pkt 24 lit. a projektu ustawy.

Mając na uwadze zmiany przewidziane w art. 33f ust. 1a ustawy o społecznych formach (w tym redakcyjne), który dotychczas konstatawał m.in., że to najemca występuje z wnioskiem o przeniesienie na niego prawa własności, kwestia ta została uwzględniona w proponowanej treści art. 33f ust. 1c. I tak nadal to najemca lokalu mieszkalnego w SIM, w celu wykupu zajmowanego lokalu, będzie musiał wystąpić z odpowiednim wnioskiem, a decyzja w tym zakresie również tak jak dotychczas będzie po stronie organów spółki.

Cena lokalu mieszkalnego, w myśl nowoprojektowanego art. 33f ust. 2 ustawy o społecznych formach, powinna uwzględniać pokrycie wszystkich zobowiązań przypadających na ten lokal oraz koszty wyceny nieruchomości (skreśla się zatem część aktualnego zapisu mówiącego o spłacie odpowiedniej części zadłużenia kredytowego SIM z odsetkami – w myśl zmian, że sprzedaż lokalu będzie możliwa dopiero po spłacie kredytu zaciągniętego na jego budowę w ramach programu SBC). Natomiast uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego środki, pomniejszone o ww. wydatki związane ze spłatą wszystkich zobowiązań i kosztów oraz kwotę odpowiadającą iloczynowi ceny sprzedaży oraz wskaźnika równego ilorazowi kosztów własnych kredytobiorcy w całkowitych kosztach realizacji przedsięwzięcia finansowanego kredytem udzielonym przez Bank Gospodarstwa Krajowego, będą podlegać spłacie do Funduszu Dopłat. SIM będzie zobowiązany przekazać środki na rachunek Funduszu Dopłat w terminie 7 dni od dnia ich otrzymania (art. 33h ustawy). W tym zakresie zmiana również wynika z wcześniejszych propozycji odnośnie możliwości sprzedaży lokalu dopiero po spłacie kredytu zaciągniętego na jego budowę w ramach programu SBC.

Mając na uwadze, że do przedsięwzięć sfinansowanych z KFM będą obowiązywały przepisy w brzmieniu dotychczasowym (na podstawie przepisu przejściowego), z przepisu art. 33f ustawy o społecznych formach usunięto ust. 3, 4 i 6, które były niezbędne w sytuacji, gdy sprzedaż lokalu mieszkalnego następowała przed spłatą kredytu zaciągniętego na jego budowę, bądź ze środków KFM, w przypadku których możliwe było częściowe umorzenie zadłużenia kredytowego. Dotyczą one:

- sposobu ustalania przez BGK wysokości zadłużenia przypadającego na wyodrębniany lokal (zgodnie z nowymi przepisami sprzedaż będzie możliwa po spłacie całości zadłużenia kredytowego).
- ustalania przez Bank wysokości przypadającej na lokal części umorzenia kredytu i jej przeznaczenia – co dot. tylko lokali wybudowanych z środków KFM).

W związku z projektowaną zmianą warunków wykupu na własność lokali mieszkalnych w programie SBC, który zgodnie z projektem ustawy ma być możliwy dopiero po całkowitej spłacie kredytu SBC, należy również uchylić ust. 6 w art. 33f ustawy o społecznych formach, który w obecnym brzmieniu stanowi, że BGK przeznacza środki uzyskane ze spłaty kredytów udzielonych na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. na realizację programów budownictwa mieszkaniowego.

Zgodnie z **art. 1 pkt 12** projektu ustawy uchylić należy także art. 33g ustawy o społecznych formach. Jest to konsekwencja zmiany ust. 2 w art. 33h ww. ustawy.

Konsekwencją ww. zmian jest również modyfikacja art. 33h (o czym była mowa wyżej) i uchylenie art. 33i ustawy o społecznych formach (czyli odpowiednio **art. 1 pkt 13 i 14** projektu ustawy), dotyczących odpowiednio wpłaty do Funduszu Dopłat środków ze sprzedaży lokali mieszkalnych (m.in. spłaty zadłużenia kredytowego przez najemcę, w tym spłaty z tytułu przypadającej na wyodrębniany na własność lokal) oraz hipoteki w przypadku podziału nieruchomości nią obciążonej poprzez ustanowienie odrębnej własności lokalu.

Do wyodrębniania na własność lokali mieszkalnych wybudowanych na wynajem przez spółdzielnie mieszkaniowe lub spółki gminne przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego (art. 33k ustawy o społecznych formach), jak również do wyodrębniania na własność lokali mieszkalnych wybudowanych na wynajem przez SIM przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, przeniesionych do mieszkaniowego zasobu gminy w wyniku likwidacji SIM (art. 33ka ustawy o społecznych formach) nadal zastosowanie będą miały odpowiednie przepisy ustawy o społecznych formach. Wprowadzone zmiany w **art. 1 pkt 15 i 16** projektu ustawy mają charakter wynikowy w stosunku do zmian wprowadzanych w pozostałych przepisach rozdz. 4b ustawy.

Zmiany wprowadzone w **art. 1 pkt 17** projektu ustawy obejmują wspomniane już uchylenie przepisów regulujących Rządowy Fundusz Rozwoju Mieszkalnictwa. Cel, jaki został postawiony przed tym funduszem w momencie jego powoływania, został osiągnięty. Dalsze wspieranie gmin w rozwoju mieszkalnictwa powinno odbywać się poprzez rządowe programy

mieszkaniowe (w tym SBC i BSK). Ponadto w dniu 20 grudnia 2024 r. środki Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa zostały wyczerpane. Zatem, zgodnie z art. 33s ustawy o społecznych formach, fundusz ten uległ likwidacji.

Art. 2 dotyczy zmian w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Proponowane zmiany art. 192 oraz art. 197 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami związane są z toczącymi się w Ministerstwie Rozwoju i Technologii pracami nad modyfikacją wzoru świadectwa nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, które wynikają z potrzeby zrealizowania przepisów ustawy z dnia 22 listopada 2018 r. o dokumentach publicznych, w której stworzono system bezpieczeństwa dokumentów publicznych. System ten opiera się na skatalogowaniu szeregu funkcjonujących obecnie w obiegu prawnym dokumentów w poszczególnych kategoriach dokumentów publicznych w zależności od ich znaczenia dla bezpieczeństwa państwa oraz przypisaniu tym dokumentom wymaganych minimalnych zabezpieczeń przed fałszerstwem.

W przepisach przywołanej ustawy na emitentów dokumentów publicznych nałożono obowiązek dostosowania, w określonym czasie, funkcjonujących obecnie dokumentów do wymogów związanych z zabezpieczeniami, jeżeli dokumenty te wymogów tych nie spełniają. Zgodnie z § 3 pkt 18 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 11 lipca 2019 r. w sprawie wykazu dokumentów publicznych świadectwo nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości zostało zaliczone do kategorii trzeciej dokumentów publicznych. Jednocześnie obecny wzór świadectwa, określony w załączniku nr 2 do rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 11 marca 2014 r. w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości nie spełnia żadnego z wymogów dotyczących minimalnych zabezpieczeń przed fałszerstwem przewidzianych dla trzeciej kategorii dokumentów publicznych. W związku z powyższym zachodzi potrzeba opracowania nowego wzoru tego dokumentu, bowiem przedmiotowe świadectwo może być wydawane według obecnie obowiązującego wzoru nie dłużej niż 7 lat do dnia wejścia w życie ustawy o dokumentach publicznych, czyli maksymalnie do dnia 12 lipca 2026 roku (art. 73 ust. 1 pkt 2 ustawy o dokumentach publicznych).

Do prac nad nowym wzorem została włączona, działająca przy Ministrze Spraw Wewnętrznych i Administracji, Komisja do spraw dokumentów publicznych, która przygotowała rekomendacje do opracowania projektu wzoru świadectwa nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości spełniającego minimalne wymagania dotyczące

zabezpieczeń przed fałszerstwem. W ww. rekomendacjach wskazano m.in., że nowe świadectwo powinno mieć formę dwustronnej spersonalizowanej karty identyfikacyjnej.

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

Opracowanie nowego wzoru świadectwa oraz umożliwienie udostępnienia tego dokumentu w aplikacji mObywatel wymaga jednak stworzenia na gruncie ustawowym podstaw prawnych do tego rodzaju działań. W tym celu zaproponowano zmianę art. 192 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami regulującego kwestie wydawania świadectw nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości. Poza wskazaniem nowych form, w jakich wydawane będzie świadectwo w przepisie sformułowano również elementy, jakie będzie zawierał ten dokument zarówno w wersji tradycyjnej, jak i w wersji mobilnej. Na świadectwie w postaci spersonalizowanej karty ID zamieszczone będą przede wszystkim dane osobowe identyfikujące daną osobę jako rzeczoznawcę majątkowego, a więc imię i nazwisko, numer uprawnień i fotografia rzeczoznawcy majątkowego. Wskazana regulacja będzie zarazem stanowić bezpośrednią podstawę prawną do przetwarzania tych danych osobowych. Świadectwo będzie zawierało również wskazanie tytułu zawodowego, daty uzyskania uprawnień, podstawę prawną wydania świadectwa oraz dane identyfikujące świadectwo. Przez dane identyfikujące świadectwo należy rozumieć: nazwę, numer blankietu (wraz z kodem kreskowym), datę wydania, oznaczenie organu wydającego i odwzorowanie jego pieczęci oraz elementy zabezpieczające przed sfalszowaniem. Na świadectwie w postaci dokumentu mobilnego zamieszczone będą analogiczne, jak na dokumencie w postaci karty ID dane osobowe rzeczoznawcy majątkowego, czyli: imię i nazwisko, fotografia rzeczoznawcy majątkowego oraz numer uprawnień, a także data ich uzyskania oraz tytuł zawodowy. Szczegółowy zakres wszystkich elementów świadectwa, w tym wzór graficzny dokumentu w postaci karty ID wraz z opisem zabezpieczeń przed fałszerstwem oraz wizualizacja świadectwa na ekranie urządzenia mobilnego, zostaną szczegółowo określone w rozporządzeniu w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, tak jak ma to miejsce obecnie.

Uwzględniając fakt, że jednym z elementów świadectwa nadania uprawnień jest fotografia rzeczoznawcy majątkowego i równocześnie mając na względzie, że w wersji elektronicznej świadectwa w aplikacji mObywatel zawarta będzie fotografia pobrana z Rejestru Dowodów

Osobistych (RDO), zaproponowano, aby analogiczne zdjęcie zamieszczane było również na wersji fizycznej świadectwa.

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

Obecnie fotografia jest wymagana od wszystkich osób ubiegających się o nadanie uprawnień zawodowych, stanowiąc załącznik do wniosków składanych przez kandydatów na rzeczoznawców majątkowych. Fotografia jest elementem świadectwa, które wydawane jest wyłącznie osobom, które uzyskały uprawnienia zawodowe rzeczoznawcy majątkowego. Mając na uwadze względy ochrony prywatności, zaproponowano zmniejszenie ilości przetwarzanych danych biometrycznych (przetwarzany będzie wyłącznie wizerunek osób, które uzyskały uprawnienia). Istotne jest przy tym również, że fotografia na świadectwie niezbędna jest w celu potwierdzenia tożsamości osoby posługującej się tym dokumentem, co wiąże się z realizacją ważnego interesu publicznego. Świadectwo to jest najczęściej przedkładane przez rzeczoznawców majątkowych organom i sądom jako potwierdzenie posiadanych uprawnień zawodowych. Pomimo, że świadectwo nie stanowi dowodu tożsamości, jest powszechnie postrzegane jako dokument identyfikujący okaziciela jako posiadacza określonych uprawnień. Zasadność przetwarzania wizerunku rzeczoznawcy majątkowego w postaci fotografii zamieszczonej na świadectwie wynika więc z samej istoty posługiwania się tym dokumentem. Podkreślenia przy tym również wymaga, że proponowane w art. 192 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami rozwiązania stanowią wyłącznie zmianę w sposobie pozyskiwania fotografii rzeczoznawcy majątkowego, a ich wdrożenie docelowo pozwoli również na zmianę przepisów rozporządzenia w sprawie nadawania uprawnień (...) w kierunku odejścia od obowiązku przekazywania fotografii przez wszystkie osoby ubiegające się na nadanie uprawnień rzeczoznawcy majątkowego.

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

Niezależnie od powyższego należy mieć również na uwadze, że organ może działać wyłącznie w granicach prawa i na podstawie konkretnych przepisów więc przetwarzanie wizerunku rzeczoznawcy majątkowego odbywać się będzie wyłącznie w ściśle określonym celu, tj. umieszczeniem go na dokumencie publicznym. Należy przy tym zaznaczyć, że na podstawie art. 193 ust. 10 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami dane osobowe rzeczoznawcy majątkowego są publicznie udostępniane w wyciągu z Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych (CRRM) i dotyczy to wyłącznie imienia i nazwiska, adresu korespondencyjnego oraz numeru uprawnień. Wizerunek rzeczoznawcy majątkowego nie będzie daną gromadzoną w CRRM i nie będzie publicznie dostępny.

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

Kolejną kwestią wymagającą wyartykułowania jest fakt, że kandydaci na rzeczoznawców majątkowych mają powszechną wiedzę, że potwierdzające nadanie uprawnień zawodowych

świadcstwo zaopatrzone jest w wizerunek. W związku z tym osoba, która wyraża chęć przystąpienia do postępowania o nadanie tych uprawnień ma świadomość przetwarzania tej danej osobowej. Jednocześnie przewidziane w projekcie ustawy wydłużone *vacatio legis* pozwoli adresatom tym norm przygotować się do nowego sposobu pozyskiwania tych danych.

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

Podkreślenia wymaga także, że pozyskiwanie i przetwarzanie danych biometrycznych w postaci wizerunku odbywać się będzie z wykorzystaniem urządzeń przewidujących pełną teletransmisję danych z RDO do systemu teleinformatycznego administrowanego przez ministra właściwego do spraw budownictwa (...), w którym gromadzone są dane dotyczące rzeczoznawców majątkowych. Komunikacja z RDO zabezpieczona zostanie certyfikatem wystawionym przez Centrum Certyfikacji Ministerstwa Cyfryzacji. System teleinformatyczny administrowany przez ministra właściwego do spraw budownictwa (...) spełnia natomiast standardy bezpieczeństwa, zapewniając poufność, integralność, dostępność danych oraz odporność systemu. W systemie zostały również zastosowane systemy zwiększające bezpieczeństwo. Ponadto, w związku z planowanym udostępnieniem świadcstwa rzeczoznawcy majątkowego w aplikacji mobilnej mObywatel, zgodnie z art. 16 ust. 9 ustawy z dnia 26 maja 2023 r. o aplikacji mObywatel, zostanie zawarte porozumienie z Ministrem Cyfryzacji, które określi zakres i warunki współpracy dotyczące udostępnienia oraz świadczenia nowej usługi, w tym ustalone zostaną zasady poufności i standardy bezpieczeństwa. Zarówno samo pozyskiwanie fotografii, jak i jej późniejsze przechowywanie będzie więc w pełni zabezpieczone.

Zaproponowane rozwiązanie będzie również korzystne dla rzeczoznawców majątkowych, bowiem wyeliminuje koszty związane z potrzebą zrobienia oddzielnej fotografii, a zarazem dokument „fizyczny” będzie jednorodny wizualnie z jego postacią mobilną. Proponowany sposób pozyskiwania fotografii koresponduje przy tym z tendencją do pozyskiwania danych, które są dostępne w jednym rejestrze publicznym na potrzeby innego systemu bezpośrednio z tego rejestru, tak aby obywatel nie musiał przekazywać kilka razy tych samych

informacji/danych organom administracji (tzw. zasada jednego źródła danych). Zasada ta wynika z Krajowych Ram Interoperacyjności (KRI). KRI jest strategicznym, horyzontalnym dokumentem określającym zbiór norm i standardów technicznych, które mają na celu zapewnienie współdziałania systemów teleinformatycznych administracji publicznej. Główne cele wdrożenia KRI to usprawnienie przepływu informacji między różnymi organami administracyjnymi, zwiększenie dostępności e-usług dla obywateli oraz obniżenie kosztów funkcjonowania administracji publicznej. Proponowane rozwiązanie pobierania fotografii z RDO spełniają wszystkie wymienione powyżej cele.

Poniżej opisana została zmiana zawarta w **art. 2 pkt 2** projektu ustawy dotycząca art. 197 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Szczegółowy wzór świadectwa nadania uprawnień zawodowych oraz jego wizualizacja w aplikacji mObywatel zostaną określone w rozporządzeniu w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, niemniej jednak obowiązująca delegacja ustawowa do wydania przedmiotowego aktu prawnego sformułowana w art. 197 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wydaje się zbyt wąska, bowiem nie umożliwia m.in. określenia wizualizacji dokumentu w aplikacji mObywatel. Z tego względu zaproponowano jej rozszerzenie, umożliwiając określenie w drodze rozporządzenia zarówno wzoru świadectwa nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, jak również określenie wizualizacji świadectwa na ekranie urządzenia mobilnego oraz sposobu postępowania przy wydawaniu tego dokumentu (dodawany pkt 3a i 3b). Jednocześnie w związku ze zidentyfikowanymi niedostatkami w treści przepisu upoważniającego co do wytycznych dotyczących zakresu spraw wskazanych w art. 197 pkt 3 ww. ustawy, zaproponowano uszczegółowienie przepisu w tym zakresie. Należy przy tym podkreślić, że zmiana przepisu upoważniającego polegająca na dodaniu wytycznych do pkt 3 w art. 197 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie zmienia treści przepisu upoważniającego do wydania rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 10 lutego 2014 r. w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych (wydawanego na podstawie art. 197 pkt 8 ww. ustawy). Zakresem zmian wytycznych nie są bowiem objęte sprawy dotyczące odpowiedzialności zawodowej, co powoduje, że zmiana brzmienia przepisu upoważniającego pozostaje bez wpływu na ważność wskazanego rozporządzenia. Tym samym uznano, że nie ma potrzeby formułowania przepisu przejściowego utrzymującego czasowo w mocy ww. rozporządzenie wydawane na podstawie art. 197 pkt 8 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Art. 3 dotyczy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

Projektowana zmiana w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, polega na wprowadzeniu w art. 9² ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych całkowitego zakazu wyodrębniania na własność lokali mieszkalnych, do których ustanowione zostało lokatorskie prawo do lokalu, wybudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe z wykorzystaniem finansowania zwrotnego. Konsekwencją wprowadzenia przedmiotowej zmiany w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych jest uchylenie w art. 9² ust. 2 i 3, mówiących o tym, że wyodrębnienie nie może nastąpić przed upływem 5 lat od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku, a zgodę na wyodrębnianie na własność lokali w danej nieruchomości podejmuje walne zgromadzenie spółdzielni w formie uchwały.

W związku z powyżej zaproponowanymi zmianami konieczna jest również zmiana w art. 54² in fine ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, który odnosi się do uchylanego niniejszą nowelizacją art. 9² ust. 3 ww. ustawy.

W przypadku spółdzielni mieszkaniowych zgodę na wyodrębnianie na własność lokali w danej nieruchomości podejmuje walne zgromadzenie spółdzielni w formie uchwały, a członkowi, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje roszczenie o przeniesienie na jego rzecz własności mieszkania. Umowę przeniesienia własności lokalu spółdzielnia jest zobligowana zawrzeć po dokonaniu przez członka określonych czynności. Taka formuła przepisów wynika co do zasady z charakteru spółdzielni, które zgodnie z przepisami Prawa spółdzielczego są dobrowolnym zrzeszeniem osób, które w interesie swoich członków prowadzą wspólną działalność gospodarczą. Jest to zatem odmienna forma działalności niż spółki SIM, w przypadku których najemca nie jest „częścią”/udziałowcem spółki i nie ma możliwości wpływania na jej działalność, decyzje dot. majątku spółki.

Mając na uwadze przepisy obowiązujące w zakresie lokali mieszkalnych w SIM/TBS realizowanych w ramach tych samych środków, gdzie to do właściciela zasobu (spółki SIM) należy decyzja o wyodrębnieniu lokalu mieszkalnego, co gwarantuje każdorazowo analizę odnośnie potrzeby zachowania społecznego charakteru zasobu wybudowanego ze środków publicznych, proponuje się wprowadzenie zakazu wyodrębniania na własność lokali mieszkalnych, do których ustanowione zostało lokatorskie prawo do lokalu. Jest to jedyny sposób na utrzymanie społecznego charakteru zasobu i zapobieganie uszczuplaniu puli społecznych mieszkań czynszowych.

Art. 4 dotyczy zmian w ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej.

Uzasadnienie do przedmiotowej zmiany w zakresie pkt 1 lit. a – patrz art. 1 pkt 18 projektu ustawy. W zakresie zmiany proponowanej w pkt 1 lit. b tiret pierwsze jest to zmiana wynikająca z konieczności dostosowania nowego nazewnictwa zasobu dokumentacji projektowych (dotychczasowego zasobu projektów) wprowadzanej w art. 5 projektu ustawy. Natomiast zmiany proponowane w pkt 1 lit. b tiret trzecie oraz pkt 2, zgodnie z którymi rozszerzono katalog przeznaczenia środków Funduszu również na koszty dochodzenia roszczeń tego Funduszu przez Bank Gospodarstwa Krajowego oraz jednoznacznie wskazano jako właściwy do dochodzenia roszczeń z tytułu należności Funduszu Bank Gospodarstwa Krajowego z zastrzeżeniem kompetencji ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa na podstawie przepisów odrębnych, są de facto zapisami potwierdzającymi właściwość BGK w tym zakresie. Bank, jako udzielający wsparcia z Funduszu Dopłat już obecnie dochodzi wszelkich roszczeń z tego tytułu na podstawie przepisów regulujących poszczególne programy finansowane ze środków tego funduszu. Zapis taki będzie jednak miał istotne znaczenie w kontekście likwidacji z końcem 2024 r. Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa – dalej „RFRM”, z którego pozostałe środki i aktywa zostały przeniesione na rachunek Funduszu Dopłat. Ponadto na podstawie art. 33q ust. 2 ustawy zmienianej w art. 1, który do wypłat wsparcia stosowany będzie w dalszym ciągu na podstawie projektowanego **art. 17** w brzmieniu dotychczasowym, środki udzielone jako wsparcie z RFRM, w razie konieczności ich zwrotu zwracane będą w związku ze zlikwidowaniem RFRM – na rachunek Funduszu Dopłat. Tym samym również w ich zakresie właściwym do dochodzenia roszczeń będzie BGK w przypadku zlecenia tych czynności przez właściwego ministra zgodnie z projektowanym art. 17 ust. 5. Zaspokajane kosztów dochodzenia tych roszczeń będzie odbywało się poprzez zaliczenie na ich poczet środków pozostających na przedmiotowym Funduszu przez Bank. Jednocześnie na chwilę obecną nie jest możliwe precyzyjne określenie skali takich kosztów, natomiast można wskazać, że nie będą one znaczące wobec incydentalnego charakteru ich występowania.

W **art. 5** zawarto zmiany w ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych, zwanej dalej ustawą o „finansowym wsparciu”.

W **art. 5 pkt 1** projektu ustawy proponuje się uzupełnienie zakresu przedmiotowego ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu o możliwość udzielania z Funduszu Dopłat finansowego wsparcia na przedsięwzięcia polegające na tworzeniu lub modernizacji

pomieszczeń służących zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów oraz tworzenia, uzupełniania i udostępniania zasobu dokumentacji projektowej, a nie tak jak dotychczas projektów architektoniczno-budowlanych i projektów technicznych. Uzasadnieniem rozszerzenia zakresu programu BSK o zasób quasi mieszkaniowy, którego adresatem byłiby studenci uczelni wyższych oraz doktoranci jest fakt, że w Polsce od lat utrzymuje się stan niedostatecznej liczby miejsc w domach studenckich, a popyt na mieszkania ze strony studentów jest zaspokajany na rynku najmu komercyjnego (który jest rozwiązaniem droższym i tym samym mogącym stanowić istotną baterię w dostępie do edukacji na poziomie akademickim osobom z mniejszych ośrodków). Proponowanym działaniem, które prowadzić będzie do wyraźnej poprawy sytuacji w zakresie dostępności powierzchni zaspokajających potrzeby mieszkaniowe studentów i doktorantów, będzie umożliwienie finansowania służącym temu celowi inwestycji ze środków Funduszu Dopłat, w ramach programu BSK.

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

W art. 5 pkt 2 lit. b tiret pierwsze wprowadza się zmianę, która dotyczy art. 2 pkt 5a lit. b ustawy o finansowym wsparciu. Odnosi się ona do legalnej definicji beneficjenta wsparcia, który na gruncie ustawy o finansowym wsparciu może uzyskać bezzwrotne wsparcie na realizację lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy o finansowym wsparciu) i która koresponduje, z zakresem definicji

mieszkaniowego zasobu gminy określonym przez przepis art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

W wyniku nowelizacji przepisów ustawy o finansowym wsparciu (ustawą z dnia 26 maja 2023 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw), w ramach której umożliwiono finansowanie ze środków Funduszu Dopłat remontów lub przebudowy lokali mieszkalnych będących w dzierżawie bądź będących własnością społecznej agencji najmu, dalej: SAN (art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b ustawy o finansowym wsparciu), z definicji zawartej w art. 2 pkt 5a lit. b wykluczono jednoosobowe spółki gminne działające jako społeczna agencja najmu. Celem wprowadzonej zmiany definicji było podkreślenie odmiennego charakteru tworzonego w ramach art. 3 i art. 5 ustawy o finansowym wsparciu zasobu. Po dokonanej ww. zmianie definicji, do Ministerstwa Rozwoju i Technologii wpłynął jednak wniosek o przywrócenie dotychczasowej definicji, gdyż nowa definicja spowodowała wątpliwości interpretacyjne w przypadku, gdy jednoosobowa spółka gminna prowadzi zarówno działalność polegającą na tworzeniu mieszkaniowego zasobu gminy, jak również gmina powierzyła jej zadanie prowadzenia SAN. Przepis w aktualnym brzmieniu może być rozumiany przez beneficjentów programu jako wykluczający z kategorii beneficjentów realizujących mieszkaniowy zasób gminy tych podmiotów, które jednocześnie prowadzą SAN. Natomiast intencją projektodawcy było podkreślenie w definicji, że występując jako podmiot, któremu gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty mieszkaniowej (art. 3), jednoosobowa spółka gminna nie może występować jednocześnie jako SAN, która to działalność ma inny charakter. Lokale finansowane w ramach art. 3 ustawy o finansowym wsparciu są przeznaczone bowiem dla osób o najniższych dochodach i są elementem komunalnego zasobu. Zaś zasób SAN (art. 5 ustawy o finansowym wsparciu) ma charakter społeczny i kierowany jest do osób o średnich dochodach.

Zmiana przewidziana w **art. 5 pkt 2 lit. b** tiret pierwsze projektu ustawy ma zatem na celu usunięcie wątpliwości interpretacyjnych i umożliwienie występowania i otrzymania finansowego wsparcia na tworzenie mieszkaniowego zasobu gminy także jednoosobowym spółkom gminnym, które prowadzą równolegle działalność w formule SAN. Jeżeli jednoosobowa spółka gminna będzie SAN, to będzie mogła być beneficjentem wsparcia na realizację przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 3 ustawy o finansowym

wspierciu, bo zakres jej działalności, której dotyczy dany wniosek o finansowe wsparcie, w tym przypadku dotyczy realizacji zadań polegających na tworzeniu warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Istotnym przy tym będzie, aby zasób zrealizowany z udziałem środków Funduszu Dopłat był gospodarowany zgodnie z zasadami obowiązującymi w mieszkaniowym zasobie gminy.

W art. 5 pkt 2 lit. b tiret drugie proponuje się uzupełnienie słownika ustawy o finansowym wsparciu w zakresie definicji beneficjenta wsparcia o uczelnie publiczne, które będą mogły ubiegać się o finansowe wsparcie na remont, bądź budowę pomieszczeń służących zapewnieniu potrzeb mieszkaniowych studentów. I tak, beneficjentem programu BSK w powyższym zakresie będzie mogła być każda uczelnia publiczna w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. – Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce.

W art. 5 pkt 3 projektu ustawy proponuje się uzupełnienie zmienianej ustawy o przepis merytoryczny, umożliwiający udzielanie ze środków Funduszu Dopłat finansowego wsparcia uczelni publicznej, na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia polegającego na budowie, remoncie bądź kupnie budynku mieszkalnego, w wyniku, którego zostaną utworzone bądź zostaną zmodernizowane pomieszczenia służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów (nowy art. 4a ust. 1). Przepis został skonstruowany analogicznie do innych przepisów ustawy, w których określone zostały formy finansowego wsparcia inwestycji o charakterze mieszkaniowym. Natomiast w art. 4a ust. 2 i 3 wskazano osoby, które będą mogły zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe w pomieszczeniu studenckim. Pomieszczenia sfinansowane ze środków Funduszu Dopłat będą mogły być udostępnione wyłącznie studentom, doktorantom (ust. 2), jak również, jak wskazano w ust. 3, osobom blisko związanym z uprawnionymi (dziecko lub małżonek). Celem umożliwienia uczelniom wykorzystania utworzonych zasobów poza zasadniczą częścią roku akademickiego, tj. kiedy nie ma już planowych zajęć dydaktycznych, w ust. 4 wskazano, że w okresie nie dłuższym niż 20% roku, pomieszczenia dla studentów będą mogły być udostępniane również innym osobom, w celach niezabezpieczających ich potrzeb mieszkaniowych i bez możliwości prowadzenia w pomieszczeniu dla studentów działalności gospodarczej.

Osobami uprawnionymi do pobytu, zgodnie z ust. 4 będą studenci, doktoranci (również innych uczelni), bliscy tych uprawnionych (dziecko, małżonek lub drugi z rodziców dziecka) uczniowie poniżej 18 roku życia wraz z rodzicami. Pozwoli to m.in. udostępniać pomieszczenia w celach wypoczynkowych. Dofinansowane w ramach programu budownictwa socjalnego i

komunalnego pomieszczenia studenckie będą mogły w okresie wakacji być wykorzystane przez uczelnię, co umożliwi uczelni pokrycie kosztów ich utrzymania.

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

Odnosząc się do orzecznictwa należy wskazać, że dnia 27 września 1988 r. w sprawie C-263/86 Belgia v. Humbel i Edel, w odniesieniu do krajowych systemów kształcenia TSUE uznał, iż państwo, tworząc i utrzymując taki system, nie dąży do osiągnięcia zysku, a jedynie wypełnia funkcje wobec narodu na polu społecznym, kulturalnym i edukacyjnym. TSUE jako cechę podstawową wynagrodzenia wskazał jego uzgadnianie między usługodawcą i usługobiorcą (orzeczenie TSUE z dnia 7 grudnia 1993 r. w sprawie C-109/92 Wirth v. Landeshauptstadt Hannover), uznając jednocześnie, że tej właśnie cechy nie mają studia organizowane w ramach publicznego systemu szkolnictwa wyższego. Tego rodzaju system finansowany jest ze środków publicznych, a nie z opłat wnoszonych przez uczniów lub ich rodziców. Przy czym nawet, jeżeli opłaty za studia są pobierane, to nie odzwierciedlają one rzeczywistych kosztów ponoszonych przez uczelnię i są ograniczone ustawowo (art. 80 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. – Prawo o szkolnictwie wyższym).

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

podstawowe i przedszkola, działalność dodatkowa w zakresie nauczania w szkołach wyższych oraz kształcenie w szkołach wyższych.

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

Zmiana w **art. 5 pkt 4 projektu** ustawy dotyczy art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a oraz art. 5 ust. 10 pkt 1 ustawy o finansowym wsparciu. W art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a proponuje się doprecyzowanie, że w strukturze właścicielskiej społecznej inicjatywy mieszkaniowej, oprócz pojedynczej gminy może występować także kilka gmin (jako jedyny albo większościowy właściciel). Celem przepisu art. 5 ustawy o finansowym wsparciu jest wspomaganie zaangażowania w budownictwo społeczne, którego głównym filarem są społeczne inicjatywy mieszkaniowe. Ścisła współpraca SIM z gminą czy gminami, na gruncie ustawy o finansowym wsparciu jest gwarancją tworzenia (modernizacji) lokali mieszkalnych z przeznaczeniem na cele publiczne.

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

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

Przepis art. 5c pozwala ubiegać się o grant na realizację przedsięwzięcia infrastrukturalnego m.in. w przypadku, gdy powiązane jest ono z zaangażowaniem gminy w inwestycję społecznego budownictwa czynszowego, współfinansowaną w ramach programu BSK z Funduszu Dopłat. Obecnie w ustawie o finansowym wsparciu wskazany jest art. 5a ust. 2 pkt 1,

który mocą zmian wprowadzonych w ramach ustawy z dnia 26 maja 2023 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw otrzymał nowe brzmienie. Prawidłowym odesłaniem będzie zatem art. 5a ust. 1, który określa udział gminy (beneficjenta wsparcia) w kosztach realizacji przedsięwzięcia realizowanego przez inwestora będącego społeczną inicjatywą mieszkaniową albo spółką gminną. Przepis art. 5a ust. 2 pkt 1 ustawy o finansowym wsparciu dotyczy natomiast prawa gminy albo związku międzygminnego do najmu lokali utworzonych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z możliwością ich podnajmowania osobom fizycznym bez zgody społecznej inicjatywy mieszkaniowej albo spółki gminnej.

Zmiana w **art. 5 pkt 6** projektu ustawy obejmująca art. 6 ust. 2 ustawy o finansowym wsparciu dotyczy zmiany nomenklatury mieszkań chronionych, która to została wprowadzona do ustawy o finansowym wsparciu – ustawą z dnia 28 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o pomocy społecznej oraz niektórych innych ustaw. Od dnia 1 listopada 2023 r. finansowym wsparciem objęte zostały mieszkania treningowe i wspomagane. Dotychczasowa nazwa „mieszkania chronione” zastąpiona została nazwą „mieszkania treningowe i wspomagane”. W ustawie z dnia 26 maja 2023 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw zmieniono brzmienie art. 6 ust. 2, pozostawiając nieaktualną nazwę „mieszkań chronionych”. Niniejszym projektem brzmienie art. 6 ust. 2 dostosowano do aktualnego nazewnictwa, używając terminu „mieszkania treningowe i wspomagane”.

Zmiana w **art. 5 pkt 7** projektu ustawy w art. 6aa ustawy o finansowym wsparciu związana jest z wprowadzeniem nowego instrumentu wsparcia, o którym mowa w art. 4a i podobnie jak w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1 oraz w art. 5 ust. 1 pkt 1, obowiązku zapewnienia efektywności energetycznej budynku. Zgodnie z projektowanym przepisem w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 4a ust. 1 pkt 1 finansowego wsparcia udziela się, jeżeli wartość wskaźnika rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP w budynku powstałym w ramach przedsięwzięcia nie przekracza 52 kWh/(m²·rok).

Zmiana w **art. 5 pkt 8** projektu ustawy dotyczy art. 6d ustawy o finansowym wsparciu i ma na celu rozszerzenie regulacji wyłączającej obowiązek stosowania przepisów art. 35a–35c ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych do przedsięwzięć polegających na remoncie

budynków mieszkalnych, zmianie sposobu użytkowania budynku oraz zakupie lokali mieszkalnych, w przypadku, gdy beneficjent wsparcia lub inwestor nie posiadają większości udziałów w nieruchomości wspólnej. Zmiana ta ma charakter uzupełniający w stosunku do dotychczasowych regulacji i stanowi rozwiązanie sytuacji, w której może nastąpić problem z uzyskaniem zgody współwłaścicieli danej nieruchomości na zamieszczenie tablicy informacyjnej polegających na remoncie budynków mieszkalnych, zmianie sposobu użytkowania budynku oraz zakupie lokali mieszkalnych, w przypadku, gdy beneficjent wsparcia lub inwestor nie posiadają większości udziałów w nieruchomości wspólnej. Zmiana ta ma charakter uzupełniający w stosunku do dotychczasowych regulacji w tym zakresie, przez uzupełnienie katalogu wyłączonych spod regulacji rodzajów przedsięwzięć, w przypadku których może nastąpić problem z uzyskaniem zgody współwłaścicieli danej nieruchomości na zamieszczenie tablicy informacyjnej.

Zmianę w **art. 5 pkt 9** projektu ustawy proponuje się mając na względzie, że przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. – Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce określają już ogólne zasady finansowania ze środków publicznych inwestycji związanych z kształceniem oraz działalnością naukową, w tym procedurę przyznawania i przekazywania środków finansowych na inwestycje, wprowadzenie nowego instrumentu wsparcia tworzenia pomieszczeń zaspokajających potrzeby mieszkaniowe studentów, który nie ma charakteru dotacji celowej, wymaga wprowadzenia zastrzeżenia o braku możliwości łączenia środków Funduszu Dopłat ze środkami dotacji celowej w ramach montażu finansowego zadań planowanych do realizacji w ramach projektu ustawy.

W **art. 5 pkt 10 lit. a–f** wprowadza się regulacje, które określają grupę osób, które będą mogły korzystać z zasobu zrealizowanego/modernizowanego na podstawie nowego art. 4a ustawy o finansowym wsparciu, czyli z pomieszczeń przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów.

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

W dniu objęcia pomieszczenia osoba uprawniona (student doktorant lub osoby korzystające wraz z nim z tego pomieszczenia) nie mogą mieć tytułu prawnego do lokalu w tej samej miejscowości.

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

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

Zmiana zawarta w **art. 5 pkt 10 lit. g** projektu ustawy dotyczy zmiany w art. 7a ust. 8 ustawy o finansowym wsparciu, która koresponduje ze zmianą w art. 1 pkt 6 projektu ustawy, zgodnie z którą w przypadku inwestycji SIM, gdzie z najemcą zawierana jest również umowa w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, deklaracja o średnim miesięcznym dochodzie gospodarstwa domowego ma dotyczyć dochodu w roku poprzedzającym rok zawarcia umowy partycypacji a nie umowy najmu. Rozwiązanie to będzie dotyczyło również inwestycji SIM współfinansowanych z Funduszu Dopłat na podstawie przepisów art. 5 ust. 1 ustawy o finansowym wsparciu (dodawane zdanie 2. w art. 7a ust. 8). Zmiana w zdaniu 1 jest wynikową zmian w art. 7a ust. 1, gdzie osoba fizyczna będzie wspomniana po zmianach w ust. 1 pkt 2.

Zmiana w **art. 5 pkt 11** projektu ustawy wprowadza nowe ust. 3a–3c w art. 7c ustawy o finansowym wsparciu, które określają wysokość opłat, jakie będą ponosili studenci/doktoranci oraz osoby korzystające wraz z tym studentem lub doktorantem z pomieszczeń służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów, sfinansowanych z Funduszu Dopłat. Dzienna opłata, będzie wynosiła nie więcej niż iloczyn powierzchni tego pomieszczenia przypadającej na studenta oraz kwoty stanowiącej 0,015% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej zgodnie z art. 9 ust. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, bądź

0,008% tej kwoty, w przypadku, gdy poza opłatą za udostępnienie pomieszczenia, uczelnia pobierać będzie również opłaty niezależne.

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

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

Zmiana w **art. 5 pkt 12** projektu ustawy dotyczy art. 7e ustawy o finansowym wsparciu, który podzielono na dwa ustępy. Przepis art. 7e ust. 1 to dotychczasowe brzmienie art. 7e z modyfikacją czasu wskazującego na zakaz wyodrębniania lokali na własność, tj. nie 15, lecz 25 lat, licząc od dnia rozliczenia kosztów przedsięwzięcia. Zgodnie z kierunkiem zmian ustawy o finansowym wsparciu wydłużającej okres, w którym beneficjentów programu będą obowiązywały zasady dotyczące ograniczeń i zakazów wskazanych w art. 21 ustawy o finansowym wsparciu.

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

Odnosząc się do nowego instrumentu wsparcia dedykowanego uczelniom publicznym, niniejszy projekt ustawy nie reguluje kwestii ewentualnej możliwości wyodrębnienia na własność utworzonych (zmodernizowanych) pomieszczeń służących zaspokajaniu potrzeb

mieszkaniowych studentów i doktorantów, na które przewidziano możliwość udzielenia wsparcia finansowego. Po upływie 25 lat od dnia rozliczenia kosztów przedsięwzięcia właściciel (uczelnia publiczna) przedmiotowego pomieszczenia jest już zwolniony z reżimu ustawy o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych.

Zmiana proponowana w **art. 5 pkt 13** projektu ustawy, polegająca na nadaniu nowego brzmienia rozdziałowi 2a ustawy o finansowym wsparciu podyktowana jest chęcią uelastycznienia przepisów regulujących dotychczasowy Zasób projektów budynków. Dotychczasowe brzmienie przedmiotowego rozdziału zakłada możliwość pozyskiwania przez ministra właściwego ds. budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa projektów technicznych i projektów architektoniczno-budowlanych na potrzeby realizacji przedsięwzięć, w ramach których powstają mieszkania na wynajem. Jednakże, takie określenie dokumentów możliwych do pozyskania nie wyczerpuje w praktyce potrzeb związanych z tworzeniem Zasobu projektów budynków, gdyż obok wspomnianych projektów, w wielu przypadkach może zachodzić zasadność pozyskania innej dokumentacji, jak np. wielobranżowe koncepcje architektoniczne, wstępne przedmiary robót lub wstępne kosztorysy inwestorskie. Mając na uwadze powyższe, należy przeformułować brzmienie Rozdziału 2a przez rozszerzenie i uelastycznienie katalogu dokumentów możliwych do pozyskania przez właściwego ministra w nowelizowanym art. 7g ust. 1 ustawy, a także wprowadzić zmiany dostosowujące nowe określenie Zasobu dokumentacji projektowych, w pozostałych artykułach przedmiotowego rozdziału. Jednocześnie jednoznacznie przesądzono, że wsparcie w postaci udostępnienia dokumentacji udzielone społecznej inicjatywie mieszkaniowej stanowi rekompensatę z tytułu świadczenia usługi publicznej w rozumieniu przepisów prawa Unii Europejskiej, dotyczących pomocy publicznej z tytułu świadczenia usług w ogólnym interesie gospodarczym.

Powyższe zmiany nie powodują konieczności wprowadzenia przepisów przejściowych, bowiem na chwilę obecną dotychczasowy zasób projektów nie zawiera jeszcze w praktyce żadnych kompletów dokumentacji. Rozstrzygnięty został pierwszy konkurs, w ramach którego laureatom zostały udzielone zamówienia na pozyskanie przedmiotowych projektów. Uzupełnią one zasób po stosownych odbiorach i przeniesieniu praw autorskich na rzecz Ministra, a następnie przekazaniu do zarządzania Bankowi Gospodarstwa Krajowego.

Zmiana zawarta w **art. 5 pkt 14 lit. a i b** projektu ustawy dotyczy zmiany ust. 3a i uchylecia 3b w art. 8 ustawy o finansowym wsparciu, zaś zmiana w lit. c ma charakter redakcyjno-uzupełniający. Przepisy te zostały wprowadzone do ustawy poprawką poselską, w

ramach ustawy z dnia 26 maja 2023 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw i dotyczą udzielania przez ministra właściwego ds. budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa rekomendacji priorytetowego rozpatrzenia wniosku o finansowe wsparcie złożonego przez beneficjenta wsparcia.

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

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

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

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

W miejsce procedury udzielania rekomendacji proponuje się nowe brzmienie ust. 3a. Priorytetem rozpatrywania objęte byłyby wyłącznie wnioski o finansowe wsparcie na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia, na którego sfinansowanie beneficjent złożył wniosek o finansowe wsparcie udzielane w ramach planu rozwojowego, czyli na inwestycje współfinansowane ze środków KPO oraz wnioski o finansowe wsparcie na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia, na którego finansowanie inwestor uzyskał pozytywną decyzję kredytową w ramach procedury uzyskiwania finansowania zwrotne w ramach programu SBC. Bank będzie rozpatrywał takie wnioski poza kolejnością, na samej mocy przepisu, a nie w wyniku mającej niekoniecznie obiektywny charakter decyzji ministra.

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

Zmiana w **art. 5 pkt 15 lit. a i b** projektu ustawy dotyczy art. 8b ust. 2 i ust. 5 ustawy o finansowym wsparciu. Przepis art. 8b określa w ust. 2 podział środków dostępnych na program BSK w każdym roku, obowiązujący w pierwszym półroczu. Podział środków ma zagwarantować realizację poszczególnym celów ustawy, która oprócz mieszkaniowego zasobu komunalnego, pozwala na finansowanie społecznego zasobu czynszowego, tzw. mieszkalnictwa interwencyjnego (jak schroniska dla osób bezdomnych, noclegownie, czy ogrzewalnie), mieszkalnictwa wspomagane i treningowego, oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych powiązanych z mieszkalnictwem. Mając na względzie proponowany nowy art. 4a ustawy o finansowym wsparciu, czyli umożliwienie finansowania tworzenia i modernizacji pomieszczeń służących zapewnieniu potrzeb mieszkaniowych studentów,

konieczne jest również uwzględnienie tych inwestycji w podziale środków dostępnych w ramach programu BSK. Proponuje się, aby tego typu przedsięwzięcia znalazły się w osobnej puli środków w wysokości 10% środków dostępnych na program BSK w danym roku. Tym samym konieczna jest modyfikacja pozostałych pul. Proponuje się zmniejszenie z 15% do 5% puli środków dostępnych na przedsięwzięcia remontowe SIM i SAN.

Zmiana w **art. 5 pkt 16** projektu ustawy dotyczy brzmienia art. 12a ust. 1 ustawy o finansowym wsparciu, który nakłada na operatora programu BSK, czyli BGK, obowiązek przedstawiania kwartalnych informacji o udzielonym finansowym wsparciu oraz finansowym wsparciu możliwym do udzielania w związku z rozpatrywanymi przez BGK wnioskami o finansowe wsparcie. Dotychczas informację taką BGK był zobowiązany składać ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa oraz ministrowi do spraw finansów publicznych. W związku z planowanym rozszerzeniem przedmiotu ustawy o możliwość finansowania powierzchni służących zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów, proponuje się, aby kwartalne informacje w ww. zakresie były przedstawiane przez BGK również ministrowi właściwemu do spraw szkolnictwa wyższego i nauki.

Zmiana w **art. 5 pkt 17 lit. a, b i c**

- a) Z uwagi na zmianę brzmienia i redakcji art. 5 ustawy o finansowym wsparciu, która nastąpiła mocą ustawy z dnia 26 maja 2023 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw (która nie uwzględniła omyłkowo w swojej treści zmian wprowadzonych wcześniej do przepisu ustawą z dnia 29 września 2022 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających poprawę warunków mieszkaniowych (Dz. U. poz. 2456), które wchodziły w życie w terminie późniejszym, z dniem 1 stycznia 2025 r.), nowe brzmienie przepisu art. 13 ust. 1 pkt 1 ustawy o finansowym wsparciu doprecyzowuje, że dla przedsięwzięć, o których mowa w art. 5 ust. 2 pkt 1, wysokość wsparcia wyniesie do 45% kosztów przedsięwzięcia, 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.

Zmiana wysokości finansowego wsparcia o 10% wprowadzona została mocą ustawy z dnia 29 września 2022 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających poprawę warunków

mieszkaniowych i wynikała z konieczności spełnienia wyższych norm energetycznych dla realizacji przedsięwzięć, o których mowa w nowym obowiązującym od 1 stycznia 2025 r., art. 6aa ustawy o finansowym wsparciu oraz ułatwienia montażu finansowego przedsięwzięć.

Natomiast dla przedsięwzięć, o których mowa w art. 5 ust. 2 pkt 2 lit. b wysokość wsparcia uzależniona jest czasu pozostałego do zakończenia umowy, o której mowa w art. 22b ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. Wysokość wsparcia, o których mowa w art. 13 ust. 1 pkt 5–7 ustawy o finansowym wsparciu, została wprowadzona ustawą z dnia 26 maja 2023 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw i obowiązuje od 1 stycznia 2024 r.

Zmiana zaproponowana w literze a w pkt 3 pierwsze podwójne tiret wprowadza zmianę dotyczącą uwzględnienia nowego rodzaju przedsięwzięcia, o którym mowa w projektowanym art. 4a ust. 1.

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

mieszkaniowej, której jedynym albo większościowym właścicielem jest gmina. Określenie w ustawie wysokości finansowego wsparcia dla przedsięwzięć, o których mowa w art. 5a ust. 1 w ograniczonym zakresie, tj. tylko w sytuacji, o której mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 – wprowadza nieścisłość co do zakresu finansowanych przedsięwzięć, którą to proponuje się doprecyzować w niniejszym przedłożeniu.

- b) Zmiany zaproponowane w **art. 5 pkt 17 lit. b projektu ustawy** mają charakter doprecyzowujący, wynikający ze zmian ustawy o finansowym wsparciu wprowadzonych: ustawą z dnia 29 września 2022 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających poprawę warunków mieszkaniowych, w zakresie zmiany wysokości finansowego wsparcia oraz ustawy z dnia 26 maja 2023 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw, mocą której zmieniono m.in. brzmienie przepisu art. 5 ustawy o finansowym wsparciu. Zgodnie z ustawą z dnia 29 września 2022 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających poprawę warunków mieszkaniowych, w art. 13 w ust. 1 pkt 1 ustawy o finansowym wsparciu zmieniona została wysokość finansowego wsparcia o 10%. Zgodnie z nowym brzmieniem art. 13 ust. 1 pkt 1 wysokość finansowego wsparcia nie może przekroczyć 45% (a nie jak przed zmianą 35%) kosztów przedsięwzięcia, a udział gminy lub związku gminnego w części przekraczającej 35% (a nie jak dotychczas 25%) kosztów przedsięwzięcia pokrywany jest wartością gruntu. Zmiana art. 13 w ust. 1 pkt 1 weszła w życie dnia 1 stycznia 2025 r. Przedmiotową nowelizacją nie zmieniono natomiast ust. 1a pkt 1 tegoż artykułu, pomimo że odnosi się on wprost do wysokości wsparcia określonej w ust. 1. Niniejszą propozycją dostosowano zatem wysokość wsparcia określoną w art. 13 ust. 1a pkt 1 do wysokości wsparcia określonej w art. 13 ust. 1 pkt 1. Zaproponowano także doprecyzowanie art. 13 ust. 1a pkt 1 poprzez wskazanie, że różne limity wsparcia mają miejsce – w przypadku, o którym mowa „w art. 5 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 lit. a”.
- c) Zmiana w **art. 5 pkt 17 lit. c projektu ustawy** Proponuje się dodanie w art. 13 ustawy o finansowym wsparciu nowego ust. 1b, zgodnie z którym w przypadku przedsięwzięć społecznych czynszowych, finansowanych na podstawie art. 5 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 lit. a ustawy o finansowym wsparciu, suma finansowego wsparcia uzyskanego w ramach programu BSK oraz partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego pobieranej od najemców, nie może przekroczyć 60% kosztów przedsięwzięcia, natomiast suma finansowego wsparcia oraz wsparcia udzielonego ze środków zlikwidowanego Rządowego

Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa nie może przekroczyć 45% kosztów przedsięwzięcia. Przepis ten ma na celu, w przypadku korzystania przez gminę z maksymalnej wysokości wsparcia na udział w inwestycji innego inwestora (35% kosztów przedsięwzięcia, a od 1 stycznia 2025 r. 45%), ograniczenie pobieranej od najemców partycypacji. Wynika to z możliwości kumulacji, w ramach przedsięwzięcia, finansowania ze środków budżetu państwa (w ramach programu BSK, oraz preferencyjny kredyt w ramach programu SBC), co powinno gwarantować przyszłym najemcom większą dostępność realizowanego zasobu (niższa bariera dostępu w postaci partycypacji).

W art. 5 pkt 17 lit. d projektu ustawy proponuje się uzupełnienie ust. 5 w art. 13, który reguluje wyższe wsparcie dla przedsięwzięć komunalnych remontowych w przypadku, gdy remontowany/przebudowywany budynek jest wpisany do rejestru zabytków lub znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków, o inwestycje remontowe uczelni publicznych.

Zmiana w **art. 5 pkt 18 lit. a** projektu ustawy proponowana jest w związku z planowanym rozszerzeniem przedmiotu ustawy o możliwość finansowania powierzchni służących zapewnieniu potrzeb mieszkaniowych studentów, proponuje się uzupełnienie art. 14 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 ustawy o finansowym wsparciu, tak aby przepis ten obejmował również nowy art. 4a (art. 31 pkt 18 lit. a). Tym samym przepis art. 14 ust. 1 określał będzie również koszty kwalifikowalne przedsięwzięć służących zapewnieniu potrzeb mieszkaniowych studentów, z zaznaczeniem, że koszty te nie zawierają kosztu/wartości gruntu. Zmiana zakresu przedsięwzięć objętych dofinansowaniem i tym samym zwiększenie katalogu kosztów kwalifikowanych nie wpływa na zmianę brzmienia art. 14. Brzmienie przepisu w zakresie wskazania katalogu kosztów kwalifikowanych nie ulega zmianie.

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

Z kolei w dodanym ust. 3 art. 14 (**art. 5 pkt 18 lit. b** projektu ustawy) wskazano, że do kwalifikowanych kosztów przedsięwzięcia nie zalicza się kosztów związanych z zakupem, montażem i uruchomieniem indywidualnego kotła zasilanego paliwami kopalnymi.

Wprowadzenie projektowanego ust. 3 w art. 14 ustawy o finansowym wsparciu spowodowane jest koniecznością dostosowania programu BSK do przepisów unijnych – dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1275 z dnia 24 kwietnia 2024 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków (wersja przekształcona) (Dz. Urz. UE L 2024/1275 z 08.05.2024, ELI: <http://data.europa.eu/eli/dir/2024/1275/oj>), która określa, w jaki sposób Unia Europejska może osiągnąć całkowicie bezemisyjne zasoby budowlane do 2050 r. Zgodnie z przepisem art. 17 ust. 15 tej dyrektywy od dnia 1 stycznia 2025 r. państwa członkowskie nie udzielają żadnych zachęt finansowych do instalacji indywidualnych kotłów zasilanych paliwami kopalnymi, z wyjątkiem kotłów wybranych do inwestycji przed 2025 r., zgodnie z rozporządzeniem (UE) 2021/241, art. 7 ust. 1 lit. h) pkt (i) tiret trzecie rozporządzenia (UE) 2021/1058 oraz art. 73 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2021/2115 z dnia 2 grudnia 2021 r. ustanawiającego przepisy dotyczące wsparcia planów strategicznych sporządzanych przez państwa członkowskie w ramach wspólnej polityki rolnej (planów strategicznych WPR) i finansowanych z Europejskiego Funduszu Rolniczego Gwarancji (EFRG) i z Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich (EFRROW) oraz uchylające rozporządzenia (UE) nr 1305/2013 i (UE) nr 1307/2013 (Dz. Urz. UE L 435 z 06.12.2021, str. 1, z późn. zm.). Biorąc pod uwagę, że wśród tzw. kwalifikowanych kosztów przedsięwzięcia zgodnie z aktualnym brzmieniem przepisu art. 14 ustawy o finansowym wsparciu mogłyby znaleźć się koszty związane z zakupem, montażem i uruchomieniem kotła zasilanego paliwami kopalnymi, można by uznać, że państwo udziela zachęt finansowych do instalacji indywidualnych kotłów zasilanych paliwami kopalnymi, co byłoby niezgodne z regulacjami unijnymi. Wobec tego należało wprost wskazać, że koszty związanego z tego typu kotłami są wyłączone z finansowanego wsparcia i nie będą w żaden sposób wspierane przez państwo.

Zmiana w **art. 5 pkt 19** projektu ustawy dotyczy art. 14a ustawy o finansowym wsparciu, który określa obowiązek określenia i stosowania standardów realizacji przedsięwzięć finansowanych w ramach programu BSK, które dotyczą przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięcia. Przepis ten stanowi wytyczną do wydania rozporządzenia wykonawczego dla ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa – obecnie jest to rozporządzenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 4 marca 2019 r. w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji

przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat. Mając na względzie odmienny charakter objętych tą regulacją przedsięwzięć, proponuje się wyłączenie jej stosowania (zmiana w art. 14a ust. 1 ustawy o finansowym wsparciu) w stosunku do powierzchni służących zapewnieniu potrzeb mieszkaniowych studentów (nowy art. 4a ustawy o finansowym wsparciu).

Zaproponowana zmiana brzmienia art. 14a nie ma wpływu na zakres przedmiotowy obowiązującego rozporządzenia Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 4 marca 2019 r. w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat. Po wejściu w życie zmiany ww. rozporządzenie będzie nadal aktem obowiązującym, co nie wymaga interwencji w zakresie informacji o utrzymaniu go w mocy.

Zmiana w **art. 5 pkt 20** projektu ustawy dotycząca art. 15 ust. 2 ustawy o finansowym wsparciu ma zadanie objęcie tą regulacją również nowych przedsięwzięć polegających na tworzeniu bądź modernizacji powierzchni służących zapewnieniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów. Tym samym, jeżeli w budynku w którym powstaną powierzchnie służące zapewnieniu potrzeb mieszkaniowych studentów, znajdują się lub powstaną również lokale nieobjęte finansowym wsparciem, wówczas koszty kwalifikowalne, których nie można wyodrębnić jako kosztów poniesionych wyłącznie na realizację przedsięwzięcia, zalicza się do kosztów przedsięwzięcia w części odpowiadającej udziałowi powierzchni użytkowej powierzchni służących zapewnieniu potrzeb mieszkaniowych studentów w powierzchni stanowiącej sumę powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku (finansowanych i nie finansowanych w ramach programu BSK).

Zmiana w **art. 5 pkt 21** projektu ustawy dotycząca art. 16 ust. 1a oraz nowego ust. 1b i ust. 2 pkt 1 oraz nowy pkt 2a w ust. 2 ustawy o finansowym wsparciu ma zadanie objęcie tą regulacją również nowych przedsięwzięć polegających na tworzeniu bądź modernizacji powierzchni służących zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych studentów. Tym samym, w przypadku budowy lub remontu powierzchni służących zapewnieniu potrzeb mieszkaniowych studentów, przez rozpoczęcie przedsięwzięcia będzie się rozumiało rozpoczęcie robót budowlanych, zaś w przypadku, o którym mowa w nowym art. 4a ust. 1 pkt 3 – kupno budynku lub jego części. Określenie rozpoczęcia przedsięwzięcia jest niezbędne, gdyż art. 16 ust. 3 ustawy o finansowym wsparciu określa, że warunkiem uzyskania finansowego wsparcia jest, aby przedsięwzięcie zakończyło się przed upływem 36 miesięcy od rozpoczęcia jego realizacji.

Warunek ten gwarantuje osiągnięcie zakładanych celów programu BSK w terminie dostosowanym do przedsięwzięć o charakterze budowlanym.

Dodatkowo, do art. 16 ustawy o finansowym wsparciu dodano nowy ust. 1b, stanowiący o tym, że finansowe wsparcie jest udzielane na realizację przedsięwzięcia, co do którego beneficjent wsparcia ma prawo do prowadzenia robót budowlanych. Wprowadzenie tego przepisu jest spowodowane koniecznością uregulowania w akcie prawnym rangi ustawy kwestii dotyczącej spełnienia niezbędnych formalności dla uzyskania finansowego wsparcia. W ocenie projektodawcy finansowe wsparcie ma być udzielane tym przedsięwzięciom, dla których beneficjent uzyskał już prawo do prowadzenia robót budowlanych. Biorąc pod uwagę wielkość deficytu lokali mieszkalnych w Polsce, istnieje potrzeba jak najszybszego realizowania inwestycji mieszkaniowych, stąd też w założeniu finansowe wsparcie jest udzielane tym inwestycjom, co do których nie ma wątpliwości, że nie zaistnieje problem związany z brakiem uzyskania odpowiednich pozwoleń i odpowiedniej dokumentacji. Kwalifikacja przedsięwzięć, dla których nie przeprowadzono jeszcze etapu projektowego ani nie uzyskano stosownej dokumentacji, w znaczący sposób opóźniłaby efekty programu mieszkaniowego, który ma przecież jak najszybciej zaspokoić potrzeby mieszkaniowe.

Zmiana w **art. 5 pkt 22 lit. a** projektu ustawy ma charakter czyszczący, bowiem ustawą z dnia 26 maja 2023 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw, dokonano zmiany art. 5a ustawy o finansowym wsparciu i przepis ten nie zawiera już w ust. 2 pkt 1 odniesienia do udziału gminy albo związku międzygminnego w kosztach tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem.

Zmiana w **art. 5 pkt 22 lit. b i c** projektu ustawy określa warunki uruchomienia finansowego wsparcia w ramach programu BSK i przekazania na rachunek beneficjenta, jak również sytuacje, w których należy zwrócić uzyskane finansowe wsparcie. Proponuje się, aby w przypadku przedsięwzięć polegających na tworzeniu bądź modernizacji powierzchni służących zapewnieniu potrzeb mieszkaniowych studentów, podobnie jak w przypadku pozostałych typów przedsięwzięć finansowanych w ramach programu, warunkiem uruchomienia i wypłaty finansowego wsparcia było zawarcie z BGK umowy finansowego wsparcia, o której mowa w art. 12 ust. 1 ustawy o finansowym wsparciu. Finansowe wsparcie będzie natomiast podlegało zwrotowi, jeżeli uczelnia nie rozpocznie robót budowlanych (w przypadku, o którym mowa w art. 4a ust. 1 pkt 1 i 2) lub nie uzyska własności kupowanego budynku lub jego części (art. 4a ust. 1 pkt 3) w terminie 2 lat.

Zmiana w **art. 5 pkt 23 lit. a** projektu ustawy dotycząca art. 18 ust. 1 pkt 1 ustawy o finansowym wsparciu polega na uwzględnieniu w regulacji przedsięwzięć polegających na tworzeniu bądź modernizacji powierzchni służących zapewnieniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów. Art. 18 ust. 1 ustawy o finansowym wsparciu dotyczy rozliczenia faktycznie poniesionych kosztów przedsięwzięcia przez beneficjenta. Beneficjent ma obowiązek, w terminie 60 dni od dnia zakończenia przedsięwzięcia (rozumianego jak w art. 16 ust. 4 ustawy o finansowym wsparciu), przedłożyć BGK rozliczenie faktycznie poniesionych kosztów przedsięwzięcia, zgodnie ze wzorem, który określa rozporządzenie wykonawcze wydane na podstawie art. 19 ustawy o finansowym wsparciu. Tym obowiązkiem będą również objęte uczelnie korzystające ze środków FD w ramach programu BSK.

Zmiana w **art. 5 pkt 23 lit. b** projektu ustawy dotycząca art. 18 ust. 1c ustawy o finansowym wsparciu ma na celu zobowiązanie uczelni do załączania do rozliczenia świadectwa charakterystyki energetycznej budynku, o którym mowa w ustawie z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków.

Zmiana w **art. 5 pkt 24 lit. a, b i c** projektu ustawy dotyczy art. 21 ustawy o finansowym wsparciu i jest gwarancją prawidłowego wykorzystania środków publicznych, przeznaczonych na realizację społecznych inwestycji mieszkaniowych. W związku ze zmianą kierunku rozwoju polityki mieszkaniowej, zmierzającej do pozyskania i zachowania w długiej perspektywie czasowej dostępu do niedrogich i oddanych w dobrym standardzie mieszkań, w treści art. 21 dokonano zmian, które wydłużą dysponowanie przez beneficjentów programu BSK zasobami lokalowymi, powstałymi przy zaangażowaniu środków budżetu państwa. Dotychczasowe zasady funkcjonowania programu BSK zostały zatem zmodyfikowane przez wydłużenie z 15 do 25 lat okresu, w którym beneficjentów programu będą obowiązywały zasady dotyczące ograniczeń i zakazów wskazanych w art. 21 ustawy o finansowym wsparciu.

Niniejszym przedłożeniem zaproponowano dodanie w art. 21 ust. 1a–1c, w których wskazano zasady zbycia lokali mieszkalnych utworzonych przez gminę z udziałem bezzwrotnego finansowego wsparcia. Zaproponowano, że ewentualne zbycie takich lokali będzie możliwe po upływie 25 lat od dnia rozliczenia przedsięwzięcia, z tym, że nastąpi ono wyłącznie po cenie rynkowej, ustalonej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, bez możliwości zastosowania bonifikaty, o której mowa w art. 68 tej ustawy (ust. 1a). Jeżeli cena lokalu powstałego przy udziale finansowego wsparcia będzie wyższa od ceny zbycia, powstałą różnicę beneficjent wsparcia ma obowiązek przeznaczyć na realizację przedsięwzięć, o których mowa w art. 1 pkt 1 ustawy o finansowym wsparciu (ust. 1b).

Powstałe środki, do dnia ich przeznaczenia, powinny być zgromadzone na wydzielonym rachunku, o którym mowa w art. 7c ust. 6 ustawy o finansowym wsparciu.

Zmiana proponowana w art. 21 ust. 4 ustawy o finansowym wsparciu uwzględnia wprowadzany w programie zakaz stosowania bonifikat w przypadku sprzedaży zrealizowanych ze środków programu BSK mieszkań komunalnych. Bonifikatę taką nadal będzie można stosować w przypadku byłych mieszkań zakładowych, które są komponentem programu pozwalającym na minimalizację problemu przejętych przez prywatnych inwestorów byłych mieszkań zakładowych. Zasady określone w art. 21 ust. 1 ustawy o finansowym wsparciu określające zakaz swobodnego dysponowania powstałymi (zmodernizowanymi) lokalami mieszkalnymi powstałymi z udziałem finansowego wsparcia (zakaz sprzedaży lokali komunalnych z bonifikatą) nie będą obowiązywały w zakresie przedsięwzięć polegających na zakupie byłych mieszkań zakładowych. W przypadku decyzji gminy o sprzedaży – przedmiotem umowy zbycia będzie już nie budynek mieszkalny z byłymi mieszkaniem zakładowymi (albo udział we współwłasności budynku mieszkalnego, w którym takie mieszkania się znajdują) lecz lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość.

W przypadku zbycia lokalu mieszkalnego stanowiącego byłe mieszkanie zakładowe, w odróżnieniu od propozycji zawartych w art. 21 ust. 1a–1c, będzie możliwe zastosowanie bonifikaty. Instrument dedykowany byłym mieszkaniom zakładowym wychodzi bowiem naprzeciw minimalizacji problemu przejętych przez prywatnych inwestorów byłych mieszkań zakładowych. Niemniej mając na uwadze obowiązujący w programie zakaz stosowania bonifikat w przypadku zbycia zrealizowanych ze środków programu BSK mieszkań komunalnych, zaproponowano zgodnie z projektowanym art. 21 ust. 4, by w sytuacji gdy udzielona bonifikata od ceny zbycia byłego mieszkania zakładowego, tj. lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość, będzie niższa od otrzymanego wsparcia, beneficjent wsparcia będzie musiał zwrócić (wpłacić do Funduszu Dopłat) kwotę stanowiącą różnicę między kwotą środków uzyskaną od nabywcy danego lokalu a kwotą uzyskanego bezzwrotnego wsparcia.

Zmiana w **art. 5 pkt 25** projektu ustawy dotyczy art. 22 ustawy o finansowym wsparciu, który reguluje sytuacje, kiedy należy zwrócić finansowe wsparcie uzyskane z Funduszu Dopłat. Proponuje się uzupełnienie tego katalogu o wykorzystanie do montażu finansowego przedsięwzięcia, o którym mowa w dodawanym art. 4a ustawy o finansowym wsparciu (powierzchnie dla studentów i doktorantów) również dotacji celowej udzielonej na podstawie przepisów ustawy – Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce. Mając na uwadze wysokość

wsparcia przewidzianą z FD na powierzchnie dla studentów (80% kosztów), takie łączenie jest nieuzasadnione.

Zmiana w **art. 5 pkt 26 lit. a** projektu ustawy dotyczy podniesienia wysokości finansowego wsparcia na realizację inwestycji w ramach planu finansowego o 10% kosztów przedsięwzięcia. Proponowany wzrost jest możliwy dzięki zwiększeniu limitu środków na inwestycję B3.5.1. Inwestycje w energooszczędne mieszkania dla gospodarstw domowych o niskich i średnich dochodach, dokonanego rozporządzeniem Ministra Funduszy i Polityki Regionalnej z dnia 11 grudnia 2024 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie wykazu inwestycji w ramach Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększania Odporności kwalifikujących się do objęcia wsparciem o charakterze bezzwrotnym oraz w ramach których wsparcie zwrotne przyznawane w formie pożyczki może podlegać umorzeniu).

Zaproponowane rozwiązanie pozwoli na szybszą realizację inwestycji i zwiększenie procentowego udziału środków z KPO w realizowanych przedsięwzięciach, a w konsekwencji zmniejszenie zaangażowania środków z Funduszu Dopłat, który finansuje pozostałą część inwestycji. Jest to uzasadnione bardzo dużym zainteresowaniem beneficjentów krajową częścią programu BSK, czego efektem jest długa kolejka oczekujących na wsparcie z Funduszu Dopłat, w której muszą obecnie również oczekiwać beneficjenci łączący wsparcie krajowe ze środkami KPO.

Zmiana w art. 5 pkt 26 lit. b projektu ustawy wskazuje natomiast, że górna podstawowa granica finansowego wsparcia udzielanego z Funduszu Dopłat oraz w ramach planu rozwojowego nie może przekroczyć 95% kosztów przedsięwzięcia – w przypadku przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1, 2 i 4 oraz art. 5a ust. 1 i 60% kosztów przedsięwzięcia – w przypadku przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 lit. a, co jest zgodne z zapisami Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększania Odporności w zakresie inwestycji B3.5.1.

W związku z dodaniem w art. 22b ust. 1a, w ust. 2 art. 22b doprecyzowano, że koszty, o których mowa w art. 22b ust. 1a, w odróżnieniu od kosztów, o których mowa w art. 22b ust. 1, uwzględniają podatek od towarów i usług (zmiana w art. 5 pkt 26 lit. c). W **art. 6** zawarto zmiany w ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków. Uzasadnienie do przedmiotowej zmiany – patrz pkt 1 art. 1.

W **art. 7** zawarto zmiany w ustawie z dnia 6 sierpnia 2010 r. o dowodach osobistych. Zmiana w przepisach ustawy z dnia 6 sierpnia 2010 r. o dowodach osobistych jest powiązana z

propozycjami dotyczącymi nowego wzoru świadectwa nadania uprawnień zawodowych rzeczoznawcy majątkowego przewidzianymi do wprowadzenia na gruncie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami (art. 2 projektu) i ma na celu umożliwienie ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa pobierania fotografii rzeczoznawcy majątkowego z Rejestru Dowodów Osobistych (RDO). Ponieważ dostęp do RDO jest obecnie ograniczony do ściśle określonego kręgu podmiotów, niezbędne jest stworzenie podstawy prawnej dla ministra właściwego do spraw budownictwa do tego rodzaju działań. W tym celu zaproponowano zmianę do ustawy z dnia 6 sierpnia 2010 r. o dowodach osobistych, mającą na celu rozszerzenie kręgu podmiotów uprawnionych do korzystania z danych RDO udostępnianych w trybie pełnej teletransmisji danych o ministra właściwego do spraw budownictwa planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa (dodawany pkt 12a w art. 66 ust. 3 ustawy z dnia 6 sierpnia 2010 r. o dowodach osobistych).

W **art. 8** zawarto zmiany w ustawie z dnia 10 września 2015 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw.

Zmiana, o której mowa w art. 8 pkt 1 ma charakter porządkujący i wynika z faktu, że w art. 9 ustawy z dnia 10 września 2015 r. nie zostały uwzględnione zmiany w art. 15c ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, wprowadzone ustawą z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe. Skutkiem tego art. 9 ustawy z dnia 10 września 2015 r. niewłaściwie odnosi się do dopłat do oprocentowania kredytu SBC, o których mowa w art. 15c ust. 2 ww. ustawy, a powinien odnosić się do dopłaty, o której mowa w art. 15c ust. 2 pkt 2 ww. ustawy.

Dalsze proponowane rozwiązania w art. 8 projektu ustawy dotyczą instrumentu wsparcia, tj. rządowego programu preferencyjnych kredytów dla inwestorów społecznego budownictwa czynszowego (program SBC), który jest komplementarny do instrumentu wsparcia samorządów, tj. rządowego programu budownictwa socjalnego i komunalnego (program BSK).

Projekt ustawy uwzględnia uzgodnione z BGK przedłużenie programu SBC do 2026 r. włącznie, połączone z podniesieniem środków Banku udostępnianych na akcję kredytową z aktualnie obowiązującej kwoty 4,5 mld zł na program realizowany od 2016 r. (do wykorzystania zostało aktualnie niespełna 90 mln zł) do 6,9 mld zł. Jest to kwota odpowiadająca zgłaszanemu przez inwestorów z programu SBC zapotrzebowaniu na środki zwrotne i która pozwoli na równomierny rozwój mieszkalnictwa na wynajem. Formuła

wsparcia zwrotnego w kolejnych latach wymagać będzie dodatkowych analiz i rozmów z BGK, i zostanie objęta kolejną inicjatywą legislacyjną.

Proponowane zmiany (zwiększenie akcji kredytowej BGK) skutkują koniecznością zwiększenia limitów środków budżetowych na dopłatę do preferencyjnego oprocentowania dla Banku: w roku 2025 (zmiana w art. 8 pkt 2 projektu ustawy), w roku 2026 (art. 24 projektu ustawy) oraz w latach 2026–2028 (art. 13 pkt 11 projektu ustawy).

Proponowane zmiany umożliwią płynną realizację aktualnych programów wsparcia samorządów i inwestorów społecznego budownictwa czynszowego, dając możliwość podniesienia wydatków na program SBC w sposób odpowiadający w większym stopniu zapotrzebowaniu zgłaszanemu przez samorządy i inwestorów.

Tym samym proponuje się:

- zmianę w art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 10 września 2015 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw (art. 8 pkt 2 projektu ustawy), tak aby maksymalny limit środków budżetu państwa, do wysokości których może zostać zasilony Fundusz Dopłat, przeznaczonych na dopłaty dla BGK do oprocentowania kredytu w ramach realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego, w roku 2025 wyniósł 129,9 mln zł,
- zmianę w art. 45 ust. 1 ustawy z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe (art. 13 pkt 11 projektu ustawy), tak aby maksymalny limit środków budżetu państwa, do wysokości których może zostać zasilony Fundusz Dopłat, przeznaczonych na dopłaty dla BGK do oprocentowania kredytu w ramach realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego, w latach 2026, 2027 i 2028 wyniósł odpowiednio 83 400 000 zł, 167 400 000 zł i 69 000 000 zł,
- nowy limit środków na 2026 r. na dopłatę dla BGK, o której mowa w art. 15c ust. 2 pkt 2 ustawy o społecznych formach w wysokości 344 600 000 zł (art. 24 projektu ustawy).

W **art. 9** zawarto zmiany w ustawie z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw.

Dla realizacji gminnych inwestycji mieszkaniowych proponuje się podwyższenie w 2025 r. maksymalnego limitu wydatków budżetu państwa, do wysokości których może zostać zasilony Fundusz Dopłat z przeznaczeniem na program BSK. Proponuje się również zagwarantowanie

środków budżetowych na ten cel do 2030 r. – co pozwoli gminom na odpowiedzialne planowanie inwestycji mieszkaniowych w kolejnych latach. Szczegółowe uzasadnienie, wraz z kalkulacjami dla zwiększenia limitów, znajduje się w OSR projektu ustawy. Brak interwencji utrudni realizację inwestycji mieszkaniowych przez gminy i SIM/TBS, a także będzie stanowić barierę w możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez osoby zainteresowane taką formułą najmu mieszkania. Zwiększone limity wydatków budżetowych na realizację programu BSK pozwolą również na znaczne zwiększenie skali inwestycji w remonty gminnych pustostanów oraz finansowanie nowego typu przedsięwzięć (pomieszczeń służących zapewnieniu potrzeb mieszkaniowych studentów).

Tym samym proponuje się:

- zmianę w art. 21 ust. 1, we wprowadzeniu do wyliczenia oraz w pkt 8 ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw, tak aby maksymalny limit środków budżetu państwa, do wysokości których mógł zostać zasilony Fundusz Dopłat w celu realizacji programu BSK w roku 2025 wyniósł 4 943 300 000 zł,
- określenie maksymalnych limitów środków budżetu państwa, do wysokości których może zostać zasilony Fundusz Dopłat w celu realizacji programu BSK w latach 2026–2030 w kwocie łącznie 39 454 500 000 zł (art. 25 projektu ustawy).

W art. 10 zawarto zmiany w ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Zmiana ma na celu rezygnację z określania na poziomie krajowym minimalnego współczynnika liczby miejsc postojowych przewidzianych do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej lokalizowanej z wykorzystaniem narzędzi wprowadzonych ustawą z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, zwaną dalej „specustawą mieszkaniową”. Współczynnik ten został wprowadzony ustawą z dnia 26 stycznia 2023 r. o zmianie ustaw w celu likwidowania zbędnych barier administracyjnych i prawnych. Aktualne brzmienie przepisów ogranicza możliwość modyfikacji tego wskaźnika przez gminę i uniemożliwia dostosowanie go do lokalnych uwarunkowań w danej miejscowości, uwzględniających np. lokalizację terenu inwestycji, stopień rozwoju transportu publicznego, czy sieci dróg rowerowych, tak jak jest to ustalane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Projektowana zmiana jest także

spójna z wprowadzanymi przez gminy rozwiązaniami na rzecz zwiększania ruchu pieszego i rowerowego, w tym w obszarach śródmiejskich. W uchwałach lokalizacyjnych przyjmowanych na podstawie specustawy mieszkaniowej minimalna liczba miejsc postojowych nadal będzie ustalana zgodnie z art. 8 ust. 1 pkt 8 lit. a tej ustawy. W art. 19 ust. 3 specustawy mieszkaniowej pozostanie także przepis upoważniający radę gminy do określenia w lokalnych standardach urbanistycznych liczby miejsc postojowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej, tak jak to miało miejsce przed wejściem w życie ustawy z dnia 26 stycznia 2023 r. o zmianie ustaw w celu likwidowania zbędnych barier administracyjnych i prawnych.

W art. 11 zawarto zmiany w ustawie z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

Proponuje się zmiany przepisów ustawy zmienianej w zakresie określenia wysokości stawek, jakie należy stosować do umów deweloperskich zawartych po 1 lipca 2024 r. w ramach przedsięwzięć deweloperskich objętych art. 76 ust. 1 tej ustawy. W projekcie wprowadzono przepis wskazujący, że wysokość składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (DFG) dla przedsięwzięć deweloperskich, o których mowa w art. 76 ust. 1 ustawy zmienianej, w ramach których deweloper zawiera umowy deweloperskie, jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu 1 lipca 2022 r.

Przepisy przedmiotowej ustawy weszły w życie 1 lipca 2022 r. i wprowadziły szereg rozwiązań, w tym m.in. DFG, tworzących komplementarny system ochrony środków nabywców lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych na rynku pierwotnym. Deweloperzy zostali objęci obowiązkiem odprowadzania składek na DFG, według stawek określonych w rozporządzeniu wydanym na podstawie art. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. Ustawa uchyliła jednocześnie poprzednio obowiązujące przepisy ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, które regulowały prawa i obowiązki stron umowy deweloperskiej.

W dniu 1 lipca 2024 r. upłynął 2-letni okres, w którym uczestnicy rynku, w szczególności deweloperzy, mogli stosować przepisy uchylonej ustawy w stosunku do inwestycji, których sprzedaż rozpoczęła się przed wejściem w życie „nowej ustawy deweloperskiej”. Tym samym od 2 lipca 2024 r. wszystkie przedsięwzięcia deweloperskiej zostały objęte przepisami ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. Z uwagi na konieczność

zapewnienia adresatom regulacji (deweloperom, bankom oraz Ubezpieczeniowemu Funduszowi Gwarancyjnemu – UFG) czasu na dostosowanie się do nowych regulacji wprowadzono regulacje przejściowe, zgodnie z którymi umożliwiono deweloperom dokończenie przedsięwzięć deweloperskich, w przypadku których rozpoczęcie sprzedaży nastąpiło przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 20 maja 2021 r. (tj. przed 1 lipca 2022 r.) i przed tym dniem zawarto co najmniej jedną umowę deweloperską na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 września 2011 r. Założono bowiem, że po 2 latach od dnia wejścia w życie przepisów ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym zdecydowana większość inwestycji rozpoczętych na zasadach ustawy z dnia 16 września 2011 r. zostanie zakończona. Jednakże, zgodnie z informacjami z Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (UOKiK) oraz UFG, w okresie przed wejściem w życie ustawy z dnia 20 maja 2021 r. deweloperzy rozpoczęli sprzedaż w przedsięwzięciach deweloperskich, a dla większości tych przedsięwzięć 2-letni okres przejściowy okazał się zbyt krótki, aby inwestycje te zostały w całości ukończone.

Tym samym duża część lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, o których mowa w powyższych inwestycjach została objęta przepisami ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, a – z uwagi na wyliczanie wysokości składki na DFG według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, na podstawie rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 r. w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, obowiązującego od 1 lipca 2022 r. – wysokość składki dla tych inwestycji obecnie kształtuje się na poziomie zerowym. Zatem nabywcy, którzy w ramach przedsięwzięć deweloperskich zawrą umowę deweloperską po 1 lipca 2024 r. są objęci ochroną DFG bez jednoczesnego obowiązku odprowadzania przez deweloperów składek na DFG. Tym samym ta grupa nabywców ma pełne prawo do korzystania ze środków zgromadzonych na DFG od wpłat nabywców, którzy zawarli umowy w ramach przedsięwzięć, których sprzedaż rozpoczęła się po 1 lipca 2022 r., i od których deweloperzy odprowadzili składki na DFG. Jednocześnie także deweloperzy w odniesieniu do tej grupy nabywców korzystają z gwarancji DFG bez odprowadzenia do DFG stosownych składek.

Mając na uwadze powyższe, określono zmiany w celu likwidacji ryzyka braku środków do pokrycia ewentualnych wypłat na rzecz nabywców w przypadku np. upadłości deweloperów.

Zgodnie z szacunkami Prezesa UOKiK (otrzymanymi 7 października 2024 r.) niniejsza sytuacja może łącznie dotknąć ok. 17 tys. umów zawieranych przez deweloperów z nabywcami, które zostaną objęte obowiązkiem odprowadzania składek na DFG. Kwota szacowanych wpływów do DFG z tytułu odprowadzonych składek to ok. 70 mln zł. Zgodnie z informacjami otrzymanymi z UOKiK, Urząd przy dokonywaniu szacunków wykorzystał informacje pochodzące z:

- *Kwartalnej informacji o stanie środków DFG oraz ich wykorzystaniu i informacja o działaniach DFG* (stan na dzień 30.09.2023 r.),
- Raportu GUS, *Budownictwo w I półroczu 2023 r.*,
- Danych Polskiego Związku Firm Deweloperskich w zakresie udziału deweloperów w budownictwie mieszkalnym jednorodzinny i wielorodzinny,
- Założeń własnych UOKiK.

Do obliczeń UOKiK wykorzystał ponadto szacunkową liczbę deweloperów i banków, bazując na danych o wpłatach do DFG za III kwartał 2023 r., a także maksymalną szacunkową liczbę nabywców mieszkań i domów jednorodzinnych, na których może oddziaływać zmiana przepisów. Ponadto uwzględniono szacunkową maksymalną wielkość wpłat do DFG przez deweloperów w związku z przewidywanym wpływem zmian legislacyjnych.

Art. 12 dotyczy ustawy z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2%.

Wprowadza się datę graniczną dla udzielania bezpiecznych kredytów 2%, które będą mogły zostać udzielone jedynie na wniosek złożony do czasu wejścia w życie niniejszej ustawy.

Analiza działania bezpiecznego kredytu 2% wykazała, że mniej lub bardziej szczegółowe z zasad jego działania prowadziły do niewłaściwego sposobu adresowania pomocy państwa, jak również do zbyt dużego wpływu na pozostałe aspekty funkcjonowania rynku mieszkaniowego. Zakupy mieszkań dokonywane z bezpiecznym kredytem 2% i malejąca w związku z tym oferta rynkowa były bowiem czynnikami skłaniającymi do nieodkładania decyzji o zakupie lub budowie również przez gospodarstwa domowe niebędące jego beneficjentami. W tym kontekście bezpieczny kredyt 2% był na przełomie roku 2023 i 2024 jednym z głównych czynników wzrostu popytu na rynku kredytów mieszkaniowych oraz popytu na mieszkania w ofercie rynku (pierwotnego i wtórnego). Konsekwencją takiego popytu był odbiegający od

średniej w poprzednich latach wzrost cen mieszkań, odzwierciedlony m.in. dynamicznym wzrostem średnich kwot udzielanych kredytów mieszkaniowych. Chociaż wpływ bezpiecznych kredytów 2% na wzrost cen mieszkań nie jest jednolity i w największym stopniu występował na rynkach mieszkaniowych dużych miast, w obecnym kształcie, w krótkim i średnim okresie, działający na obecnych zasadach instrument przyczyniałby się do obniżenia dostępności mieszkaniowej, dotykając gospodarstw domowych niebędących beneficjentami instrumentu wsparcia.

Bezpieczny kredyt 2% nie jest przez projektodawcę oceniany zatem za rozwiązanie dobrze działające, bowiem problemy rynku, których rozwiązaniu miał służyć pozostają w dużej mierze aktualne, w tym problem utrzymujących się wysokich cen towarów i usług oraz związane z tym utrzymywanie się wysokich stóp procentowych, stanowiących w dalszym ciągu barierę dla osób fizycznych dążących do zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych w oparciu o nabywane na kredyt hipoteczny prawo własności lokalu mieszkalnego. W projekcie ustawy wprowadzono zatem datę graniczną dla udzielania bezpiecznych kredytów 2%, o której mowa w pierwszym akapicie uzasadnienia dotyczącym zmian w przedmiotowej ustawie zmienianej w art. 12. Decyzja o wygaszeniu bezpiecznego kredytu 2% nastąpiła już faktycznie z dniem 2 stycznia 2024 r. wraz z osiągnięciem limitów przewidzianych na niego wydatków budżetu państwa.

Art. 13 dotyczy ustawy z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe.

Zakres zmian obejmuje zarówno korekty w sposobie funkcjonowania Kont Mieszkaniowych, jak również zmiany dotyczące zwiększenia limitów wydatków budżetu państwa na dopłaty do rat bezpiecznych kredytów 2%. Poszczególne zmiany dotyczą:

- w pkt 1 proponuje się dodanie nowego określenia użytego na potrzeby projektu, tj. definicji dnia roboczego;
- w pkt 2 wprowadza się zmiany w art. 3:
 - w lit. a proponuje się zmianę, zgodnie z którą po upływie 24 miesięcy od zamknięcia Konta Mieszkaniowego i niewypłacenia premii mieszkaniowej będzie możliwość jego ponownego otworzenia;
 - w lit. b proponuje się zniesienie limitu wieku dla rozpoczęcia oszczędzania z wykorzystaniem Kont Mieszkaniowych. Instrument ten i tak cieszy się największą popularnością wśród osób młodych i projektodawca nie widzi uzasadnienia dla dalszego ograniczania jego dostępności w oparciu o kryterium wieku;

- w pkt 3 proponuje się korektę przepisu określającego minimalną stopę oprocentowania Konta Mieszkaniowego, aby punktem odniesienia była standardowa oferta banku, nie zaś oferta promocyjna dotycząca nowych środków;
- w pkt 4 wprowadza się zmiany w art. 6:
 - w lit. a obniża się wysokość minimalnej miesięcznej wpłaty na Konto Mieszkaniowe z 500 do 300 zł. Celem projektodawcy jest zapewnienie większej dostępności instrumentu dla osób o niższych dochodach, dla których przyjęcie obowiązku comiesięcznych wpłat samo w sobie stanowi wyzwanie finansowe. Możliwość dokonywania niższych wpłat uelastyczni też działanie instrumentu dla wszystkich oszczędzających, pozwalając im bardziej dostosować swoje wpłaty do aktualnych wydatków z budżetu domowego;
 - w lit. b doprecyzowuje się terminy dokonywania wpłat na Konto Mieszkaniowe z innego rachunku bankowego oraz dzień uznania dokonania takiej wpłaty;
- w pkt 5 wprowadza się zmiany w art. 7:
 - w lit. a koryguje się dotychczasowe postanowienie ustawy, zgodnie z którym zbyt wysoka wpłata na konto skutkowałaby zakończeniem procesu oszczędzania. Celem ustawodawcy było od początku, aby w takich przypadkach oszczędzanie mogło być kontynuowane, a zwrotowi na rachunek oszczędzającego podlegała jedynie kwota nadpłaty. Wprowadzana korekta odesłania przywraca zatem brzmienie zgodne z tą intencją;
 - w lit. b dodaje się ust. 1a doprecyzowujący termin przekształcenia konta w lokatę w przypadku kiedy przypada on w sobotę lub dzień ustawowo wolny od pracy;
- w pkt 6 uzupełnia się art. 8 o ust. 1a, w którym doprecyzowuje się termin przeniesienia środków pieniężnych na rachunek oszczędnościowo-rozliczeniowy w przypadku kiedy przypada on w sobotę lub dzień ustawowo wolny od pracy;
- w pkt 7, 9 i 10 wprowadza się zmiany umożliwiające skorzystanie z premii mieszkaniowej także w przypadku remontu lub przebudowy domu jednorodzinnego albo lokalu mieszkalnego uzyskanego w drodze dziedziczenia lub darowizny. Jest to uzupełnienie katalogu wydatków w związku z którymi możliwe będzie skorzystanie z pełnej opcji korzyści oferowanych przez Konto Mieszkaniowe. Przewiduje się, że premia będzie uruchamiana proporcjonalnie do szacowanych kosztów remontu lub przebudowy oraz kwoty zgromadzonego przez oszczędzającego kapitału, który zdecyduje się on wykorzystać na ten cel. Projektodawca proponuje, aby w takim przypadku do polecenia

- wypłaty premii mieszkaniowej oszczędzający dołączał kosztorys planowanego przedsięwzięcia;
- w pkt 8 wprowadza się zmiany dotyczące minimalnej wartości wskaźnika premii mieszkaniowej z 0,01 do 0,04, co zakłada się zapewni realne wsparcie oszczędzających w postaci premii mieszkaniowej również w tych latach, w których zarówno inflacja, jak również ustalona na podstawie danych GUS roczna zmiana poziomu kosztów budowy mieszkań oddawanych do użytkowania w budownictwie mieszkaniowym wielorodzinnym, nie przekraczają 4%. Zgodnie z ustawą z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe, oszczędzającemu na Koncie Mieszkaniowym w okresie oszczędzania co roku naliczana jest premia równa rocznemu wskaźnikowi inflacji albo wskaźnikowi zmiany wartości ceny 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego (w każdym roku stosowany wskaźnik korzystniejszy dla oszczędzającego). Minimalny wskaźnik określony w przedmiotowej ustawie będzie miał zastosowanie wyłącznie w latach, w których każdy z dwóch wskaźników referencyjnych miałby niższą od niego wartość. Należy przy tym zaznaczyć, że podwyższenie minimalnej wartości wskaźnika premii mieszkaniowej dla danego roku prowadzenia Konta Mieszkaniowego nie spowoduje zwiększenia wydatków budżetu państwa zaplanowanych na sfinansowanie wypłat premii mieszkaniowych, bowiem parametr minimalnej premii wynoszący 4% został już uwzględniony w skutkach finansowych ustawy z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe – nawet przy założeniu spadku i stabilizacji rocznej inflacji na niskim poziomie maksymalne limity wydatków budżetu państwa z tytułu naliczanych premii mieszkaniowych oparte zostały na założeniu, że w żadnym z lat roczna premia mieszkaniowa nie będzie naliczana na poziomie niższym niż 4,2%, co odpowiadało zmianom wartości wskaźnika ceny 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ogłaszanych przez GUS za IV kwartał roku w latach 2000–2021. Zależności te znajdują potwierdzenie również w kolejnych latach – roczna zmiana średniej arytmetycznej z 4 kwartalnych wskaźników ceny 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ogłaszanych przez GUS w latach 2000–2023 wynosi 4,7%;
 - w pkt 11–12 dokonuje się zmiany limitów przewidzianych dla środków budżetu państwa. Szczegółowe uzasadnienie do art. 13 pkt 11 zostało zawarte w uzasadnieniu do art. 8 projektu ustawy. W art. 13 pkt 12 dokonuje się zmiany limitów przewidzianych dla środków przeznaczonych na zasilenie Rządowego Funduszu Mieszkaniowego do realizacji zadań wynikających ze zobowiązań dopłatowych do bezpiecznego kredytu 2%. Zmiana ta wynika z konieczności zwiększenia ustawowych limitów maksymalnych wydatków

Rządowego Funduszu Mieszkaniowego, dla zapewnienia pełnego pokrycia dopłat do rat bezpiecznych kredytów 2% udzielonych w oparciu o wnioski kredytowe złożone w 2023 r. w kolejnych latach stosowania tych dopłat, tj. dla pokrycia zaciągniętych już zobowiązań. Dodatkowo przewidziano obowiązek ogłoszenia w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej BGK wyłącznie komunikatu w zakresie informacji o wstrzymaniu przyjmowania w danym roku wniosków dotyczących wznowienia dopłat do rat bezpiecznych kredytów 2%. Z uwagi na decyzję o zamknięciu programu (uzasadnienie wskazano w ramach zmian do ustawy z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2%) publikacja komunikatu BGK w zakresie informacji o wstrzymaniu przyjmowania przez banki kredytujące wniosków o udzielenie bezpiecznego kredytu 2%, jest w takiej sytuacji bezzasadna.

Art. 14 projektu ustawy stanowi, że do lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w art. 15a ust. 1 ustawy zmienianej w art. 1, udzielonego na podstawie wniosków złożonych do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy art. 33da i oddziału 4 w rozdziale 4aa i rozdziału 4b ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym, a także art. 33db i art. 33dc ustawy wymienionej w art. 1 oraz przepisy art. 9² i 54² ustawy zmienianej w art. 3 w brzmieniu dotychczasowym.

Również do lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu tego finansowania, utworzonych w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, na którego pokrycie części kosztów udzielono finansowego wsparcia, o którym mowa w ustawie o finansowym wsparciu w art. 5 ust. 1 pkt 1, na podstawie wniosku złożonego przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosować się będzie przepisy, o których mowa w zdaniu pierwszym.

Natomiast **art. 15** projektu ustawy, że do lokali mieszkalnych wybudowanych ze środków zlikwidowanego Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, zgodnie z art. 18 pkt 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego²⁾ (w brzmieniu z dnia 30 maja 2009 r., Dz. U. z 2004 r. poz. 2157) stosuje się przepisy rozdziału 4b ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym.

Powyższe rozwiązania (zawarte w art. 14 i 15 projektu ustawy) mają na celu, w myśl zasady niedziałania prawa wstecz, ochronę praw nabytych najemców/partycypantów tych lokali

²⁾ Obecnie ogólne określenie przedmiotu ustawy brzmi: o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, na podstawie art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2022 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych, która weszła w życie z dniem 10 sierpnia 2022 r.

mieszkalnych już wybudowanych, co do których wnioski o finansowanie (zarówno preferencyjny kredyt SBC i pożyczki z KFM) zostały złożone w czasie, kiedy ustawodawca dopuszczał możliwość sprzedaży lokali mieszkalnych znajdujących się w SIM/TBS oraz w spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w przypadku SIM/TBS przed spłatą kredytu zaciągniętego na budowę lokalu mieszkalnego.

Dodatkowe uzasadnienie do przedmiotowej zmiany znajduje się we wprowadzeniu do projektu uzasadnienia.

Przepisy przejściowe **art. 16** projektu ustawy dotyczą sytuacji wyjaśnionej w art. 1 pkt 4 uzasadnienia dotyczącej zmian zaproponowanych w art. 29 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

Przepisy przejściowe **art. 17** projektu ustawy wynikają ze zmiany wprowadzanej art. 1 pkt 1 i 17, polegającej na uchyleniu przepisów regulujących wsparcie udzielane ze środków likwidowanego Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa (RFRM). Jednocześnie zachodzi bowiem konieczność zapewnienia podstawy prawnej do dalszego prowadzenia spraw związanych z udzielonym już na rzecz gmin wsparciem z RFRM na podstawie uchylanych przepisów art. 33p – 33q w brzmieniu dotychczasowym. Dotyczą one terminów na rozpoczęcie realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego z którym związane było objęcie udziałów w SIM, na które gminy uzyskiwały wsparcie ze środków RFRM, a także rozpoczęcia realizacji usługi publicznej w związku z którą udzielane było to wsparcie oraz uprawnień ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa do ich przedłużenia. Ponadto w razie uchybienia tym terminom, określają przesłanki umorzenia udziałów gmin w SIM oraz obowiązki zwrotu środków lub ich wykorzystania na budownictwo gminne, a także stanowią podstawę do ich dochodzenia (ust. 1). Ponadto określono obowiązki informacyjne gmin na rzecz ministra właściwego ds. budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa o zdarzeniach opisanych w art. 33p ust. 2a i 2b oraz 33pa ust. 4 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym (ust. 2). Jednocześnie w projektowanym ust. 3 wskazano ministra właściwego ds. budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa do dochodzenia roszczeń od gmin z tytułu uchybień skutkujących obowiązkiem zwrotu przez nie uzyskanych środków. W tym celu projektowanym w ust. 4 określono obowiązek ministra właściwego do spraw rozwoju regionalnego dotyczący niezwłocznego przekazania ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa dokumentacji związanej z

wykonywaniem zadań i kompetencji, o których mowa w art. 33qa ust. 1 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym. Natomiast w projektowanym ust. 5 umożliwiono zlecenie przez właściwego ministra dochodzenia przedmiotowych roszczeń na rzecz Banku Gospodarstwa Krajowego.

Art. 18 projektu ustawy określa, że udostępnienie świadectwa uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości w aplikacji mobilnej mObywatel wymaga wdrożenia odpowiednich rozwiązań technicznych. W związku z powyższym zaproponowano, że minister właściwy do spraw informatyzacji ogłosi w Dzienniku Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej komunikat określający dzień i zakres wdrożenia tych funkcjonalności. Komunikat zostanie ogłoszony w terminie co najmniej 14 dni przed dniem wdrożenia rozwiązań technicznych, określonym w tym komunikacie.

Art. 19 projektu ustawy projektowany jest w związku z zaproponowaną zmianą w art. 5 pkt 14 lit. b polegającą na uchyleniu możliwości udzielania przez ministra właściwego ds. budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa rekomendacji priorytetowego rozpatrzenia wniosku o finansowe wsparcie złożonego przez beneficjenta wsparcia, w projektowanym art. 19 wskazano, że wnioski o rekomendację priorytetowego rozpatrzenia wniosku o finansowe wsparcie, o których mowa w art. 8 ust. 3a ustawy zmienianej w art. 5 w brzmieniu dotychczasowym, złożone i nierozpatrzone do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy pozostawia się bez rozpatrzenia. Z dniem wejścia w życie ustawy art. 8 ust. 3a ustawy zmienianej w art. 5 otrzyma nowe brzmienie.

W art. 20 projektu ustawy zaproponowano przepisy przejściowe do ustawy o finansowym wsparciu, zmienianej w art. 5 projektu ustawy. Wprowadzono zasadę stosowania przepisów dotychczasowych, z wyjątkami dotyczącymi stosowania art. 8 ust. 3a, art. 14 ust. 3 oraz art. 22b ust. 1, 1a i 2, o których mowa w art. 20 ust. 1–3. Ponadto zaproponowano regulacje aktualizacji kwoty finansowego wsparcia, zgodnie z art. 20 ust. 4–6.

Zgodnie z **art. 20 ust. 1** projektu ustawy, do finansowego wsparcia udzielonego ze środków Funduszu Doplát stosuje się przepisy ustawy o finansowym wsparciu w brzmieniu dotychczasowym, jeżeli tego wsparcia udzielono na podstawie wniosków złożonych w Banku Gospodarstwa Krajowego na podstawie przepisów ustawy o finansowym wsparciu przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy lub dotyczy ono przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy o finansowym wsparciu w przypadku, gdy na wybudowanie lokali mieszkalnych w ramach tego przedsięwzięcia udzielono finansowania zwrotnego, o którym mowa w art. 15a ust. 1 ustawy zmienianej w art. 1, na

postawie wniosków złożonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy. Wyjątek od tej zasady polega na zastosowaniu art. 22b ust. 1 i 2 ustawy o finansowym wsparciu (zwiększona wysokość finansowego wsparcia w ramach planu rozwojowego) które stosować należy w nowym brzmieniu. Do tak udzielonego finansowego wsparcia stosuje się art. 22b ust. 1a ustawy o finansowym wsparciu, wskazujący na ograniczenie wysokości finansowego wsparcia w przypadku przedsięwzięć realizowanych łącznie, tj. zgodnie z rozdziałem 3 i planem rozwojowym.

Kolejne wyjątki od zasady stosowania przepisów dotychczasowych, ustawy zmienianej w art. 5 niniejszego projektu zawarte zostały w **art. 20 ust. 2**, zgodnie z którym przepisy dotychczasowe ustawy o finansowym wsparciu stosować należy do wniosków o finansowe wsparcie złożonych w Banku Gospodarstwa Krajowego przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, z wyjątkiem art. 8 ust. 3a i art. 22b ust. 1 i 2, które stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą. Do tych wniosków stosuje się również art. 14 ust. 3 i art. 22b ust. 1a ustawy o finansowym wsparciu. Natomiast w przypadku wniosków złożonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy ale niezakwalifikowanych (z powodu osiągnięcia 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 ustawy zmienianej w art. 4) przepisu art. 14 ust. 3 ustawy zmienianej w art. 5 nie stosuje się (art. 20 ust. 3).

Powyższe wyłączenia dotyczą m.in. umożliwienia zastosowania nowego montażu finansowego inwestycji KPO B3.5.1 również do przedsięwzięć będących już w trakcie realizacji. Takie rozwiązanie w znacznym stopniu ułatwi realizację inwestycji KPO, poprzez uwolnienie środków krajowych, na kolejne oczekujące na finansowe wsparcie przedsięwzięcia, w tym również współfinansowane KPO.

Natomiast co do zastosowania przepisów dotychczasowych w zakresie art. 14 ust. 3 ustawy o finansowym wsparciu co do wniosków niezakwalifikowanych z powodu osiągnięcia 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 ustawy z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1368, z późn. zm.) projektodawca dostrzegł potrzebę stosowania nowych przepisów do tych wniosków o finansowe wsparcie, które nie zostały rozpatrzone do dnia wejścia w życie projektowanej ustawy. Państwa UE nie mogą udzielać zachęt finansowych do

instalacji indywidualnych kotłów zasilanych paliwami kopalnymi, z wyjątkiem kotłów wybranych do inwestycji przed 2025 r. Dlatego też, jeżeli wniosek o finansowe wsparcie nie zostanie zakwalifikowany przed dniem 1 stycznia 2025 r., nie może on obejmować finansowania ze środków krajowych kosztu związanego z zakupem, instalacją, montażem lub uruchomieniem indywidualnego kotła zasilanego paliwami kopalnymi. Wyjątkowa jest natomiast sytuacja tych beneficjentów finansowego wsparcia, których wnioski zostały rozpatrzone pod kątem spełniania wymagań określonych w przepisach art. 3–6, art. 6aa i art. 6b, art. 7, art. 13 lub art. 14–16 ustawy o finansowym wsparciu, a które nie zostały zakwalifikowane z uwagi na osiągnięcie łącznej wysokości zaplanowanych na dany rok na zasilenie Funduszu Dopłat z przeznaczeniem na sfinansowanie wypłat finansowego wsparcia. Wyjątkowość tej sytuacji polega na tym, że ci beneficjenci dołożyli wszelkich starań dla spełnienia wszelkich ustawowych wymagań dla zakwalifikowania ich wniosku, a brak kwalifikacji następuje wyłącznie z przyczyn leżących po stronie państwa (niedostateczne środki na program), co przecież nie może przynosić negatywnych skutków dla samych wnioskujących o finansowe wsparcie. Stąd też zdecydowano, że do takich wniosków stosować się będzie przepisy dotychczasowe.

W związku ze zwiększeniem finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 22b ust. 1 i 2 ustawy zmienianej w art. 5 przewidziano możliwość aktualizacji umowy, o której mowa w art. 12 ust. 1 ustawy o finansowym wsparciu. Zgodnie z ust. 4 art. 20 aktualizacja odbywać się będzie na wniosek beneficjenta w zakresie wsparcia udzielonego przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy w ramach planu rozwojowego (na zasadach, o których mowa w rozdziale 3a ustawy o finansowym wsparciu) i niewypłaconego. Aktualizacja odbywać się będzie w zakresie dostosowującym wysokość wsparcia, do nowego brzmienia art. 22b ust. 1 i 2 i do art. 22b ust. 1a ustawy zmienianej w art. 5 (art. 20 ust. 4).

Zasady w jaki sposób dokonane zostanie rozliczenie aktualizacji regulują ust. 5 i 6 art. 20 projektu ustawy. Zgodnie z ust. 5, po otrzymaniu wypłaty finansowego wsparcia udzielonego w ramach planu rozwojowego na zasadach, o których mowa w rozdziale 3a ustawy zmienianej w art. 5, beneficjent wsparcia zwraca do Funduszu Dopłat kwotę odpowiadającą różnicy między łączną kwotą finansowego wsparcia udzielonego na zasadach określonych w rozdziale 3 ustawy i w ramach planu rozwojowego na zasadach, o których mowa w rozdziale 3a, a wysokością określoną w art. 22b ust. 1a ustawy o finansowym wsparciu.

Zwrot aktualizacji może nastąpić w drodze potrącenia odpowiadającej mu kwoty ze środków przekazanych zgodnie z art. 22h ustawy o finansowym wsparciu, zgodnie z projektowanym ust. 3 art. 20.

Art. 21 projektu ustawy dotyczy zmian dokonanych w art. 11, obejmujących określenie wysokości stawek, jakie należy stosować do umów deweloperskich w ramach przedsięwzięć deweloperskich objętych art. 76 ust. 1 tzw. ustawy deweloperskiej. Projektodawca przewidział, że przepis art. 76 ust. 1a dodany w ustawie zmienianej w art. 11, stosowany będzie do umów deweloperskich zawartych po dniu wejścia w życie niniejszej ustawy. Natomiast do umów deweloperskich zawartych przed dniem wejścia w życie takiego przepisu zastosowanie będą miały przepisy w brzmieniu dotychczasowym.

Art. 22 projektu ustawy dotyczy wstrzymania publikacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego wskaźnika kwartalnej stopy procentowej. W związku z ostatecznym zakończeniem działania instrumentu bezpiecznych kredytów 2% wskaźnik ten nie będzie potrzebny przez następne 4 lata, a więc do czasu, gdy pierwsze takie umowy kredytowe będą aneksowane o nową wartość okresowo stałego oprocentowania.

Art. 23 projektu ustawy dotyczy zmian w zakresie Kont Mieszkaniowych, których projektodawca dokonuje w art. 13 projektowanej ustawy. Determinuje on, że do rachunków, których prowadzenie rozpoczęto przed nowelizacją przepisu, stosować będzie się przepisy ustawy z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe (Dz. U. z 2024 r. poz. 1704) w brzmieniu nadanym przez niniejszą ustawę. Decyzja ta wynika z faktu, że nowe brzmienie przepisów jest korzystniejsze dla oszczędzających na Kontach Mieszkaniowych.

W **art. 24** projektu ustawy zawarto przepisy związane z wydłużeniem aktualnego programu SBC do 2026 r. (dwie edycje w 2025 r. i dwie w 2026 r.) i zwiększenie kwoty dostępnej na udzielanie kredytów, ze środków własnych BGK, z 4,5 mld zł na 6,9 mld zł. Przepis art. 24 stanowi, że maksymalny limit środków budżetu państwa, do wysokości których może zostać zasilony Fundusz Dopłat, przeznaczonych na dopłaty dla Banku Gospodarstwa Krajowego, o których mowa w art. 15c ust. 2 pkt 2 ustawy o społecznych formach, nie może przekroczyć w 2026 r. kwoty 344 600 000 zł. Organem właściwym do monitorowania wykorzystania limitu tych środków oraz wdrożenia odpowiedniego mechanizmu korygującego będzie minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. Natomiast szczegółowe zasady zapewniające zachowanie przyjętego na

dany rok budżetowy maksymalnego limitu środków budżetu państwa, określają przepisy ustawy o społecznych formach oraz umowa trójstronna.

Art. 25 projektu ustawy ustala limity wydatków budżetu państwa na zasilenie Funduszu Dopłat. Zasilenie tego funduszu z przeznaczeniem na wypłaty finansowego wsparcia w programach BSK odbywa się z wydatków pozostających w dyspozycji ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. W związku z powyższym określono, że maksymalny limit wydatków budżetu państwa, z przeznaczeniem na sfinansowanie wypłat finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 5 niniejszej ustawy wyniesie w latach 2026–2030 łącznie 39 454 500 000 zł, a w poszczególnych latach nie może przekroczyć kwoty:

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

Mechanizm korygujący reguły wydatkowej do ww. limitów wydatków budżetu państwa znajduje się w art. 8b ustawy o finansowym wsparciu. Przepis ten stanowi o procedurze kwalifikacji wniosków i jednocześnie zawiera w sobie mechanizm korygujący reguły wydatkowej, polegającej na umożliwieniu Bankowi Gospodarstwa Krajowego zawieranie umów finansowego wsparcia z beneficjentami wyłącznie w ramach limitu wydatków ustalonego na dany rok budżetowy.

Art. 26 projektu ustawy przewiduje czasowe zachowanie w mocy rozporządzenia regulującego kwestie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości. W związku z proponowaną zmianą delegacji ustawowej do wydania przedmiotowego aktu wykonawczego (art. 2 pkt 2 projektu) konieczne będzie wydanie nowego rozporządzenia. Z uwagi na potrzebę zapewnienia ciągłości prowadzenia spraw związanych z nadawaniem uprawnień zawodowych w sposób niezakłócony, obowiązujące aktualnie rozporządzenie zostanie zachowane w mocy, nie dłużej jednak niż przez 24 miesiące od dnia wejścia w życie przedmiotowej ustawy. Jednocześnie mając na uwadze, że do czasu wydania nowego rozporządzenia konieczne będzie m.in. wdrożenie nowego wzoru świadectwa uprawnień zawodowych rzeczoznawcy majątkowego, przewidziano również możliwość nowelizacji przepisów obowiązującego rozporządzenia do czasu wydania nowego aktu prawnego.

Art. 27 projektu ustawy dotyczy wejścia w życie projektowanych zmian. Co do zasady proponuje się, aby ustawa weszła w życie w terminie 14 dni od dnia ogłoszenia ustawy w Dzienniku Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej. Wyjątek stanowią przepisy dotyczące:

- 1) świadectw nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości w aplikacji mobilnej mObywatel. Proponuje się, aby ich wejście w życie nastąpiło z dniem określonym w komunikacie wydanym przez ministra właściwego do spraw informatyzacji;
- 2) wdrożenia nowego wzoru świadectwa nadania uprawnień zawodowych w postaci karty ID, w tym także pobierania fotografii rzeczoznawcy majątkowego z Rejestru Dowodów Osobistych oraz zmiany upoważnienia do wydania rozporządzenia na podstawie art. 197 ust. 1–5 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wejście w życie tych przepisów powinno nastąpić po upływie 90 dni od dnia ogłoszenia.
- 3) przepisów dotyczących Kont Mieszkaniowych, które z racji cyklicznego trybu dostosowywania procedur bankowych powinny wejść w życie z dniem 1 lipca 2025 r.
- 4) wprowadzenia w art. 5 projektu ustawy nowego instrumentu wsparcia dotyczącego finansowania pomieszczeń służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów (art. 5 pkt 1 lit. a, pkt 2 lit. a i lit. b tiret drugie, pkt 3, pkt 7, pkt 9, pkt 10 lit. a–f, pkt 11, pkt 15, pkt 16, pkt 17 lit. a tiret drugie pierwsze podwójne tiret i lit. d, pkt 18 lit. a, pkt 19, pkt 20, pkt 21 lit. a i c, pkt 22 lit. b i c, pkt 23, pkt 24 lit. a tiret drugie oraz pkt 25, które wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2026 r.), które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2026 r.

Biorąc pod uwagę spójność instrumentów wsparcia mających na celu poprawę dostępności kredytów mieszkaniowych przy obecnych uwarunkowaniach na rynku mieszkaniowym, nowy instrument stanowi alternatywne rozwiązanie przy zachowaniu możliwości udzielenia przez BGK gwarancji spłaty części kredytu (gwarancja wkładu własnego), a także rozszerzenie o kredyt konsumencki, zaciągnięty na sfinansowanie partycypacji lokatora w kosztach budowy lokalu mieszkalnego w ramach SIM/TBS albo wkład mieszkaniowy w spółdzielni mieszkaniowej. Szczegółowe informacje w tym zakresie przedstawiono w pierwszej części uzasadnienia.

Projektowana ustawa będzie wpływać na działalność przedsiębiorców, w tym mikroprzedsiębiorców, małych i średnich przedsiębiorców. Wyniki oceny przewidywanych skutków społeczno-gospodarczych dla przedsiębiorców, w tym oceny wpływu na mikroprzedsiębiorców, małych i średnich przedsiębiorców, zostały przedstawione w ocenie skutków regulacji.

Projekt ustawy nie wymaga przedstawienia właściwym organom i instytucjom Unii Europejskiej, w tym Europejskiemu Bankowi Centralnemu, w celu uzyskania opinii, dokonania powiadomienia, konsultacji lub uzgodnienia.

Projekt ustawy nie zawiera norm technicznych w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. poz. 2039, z późn. zm.). W związku z powyższym nie podlega notyfikacji zgodnie z trybem przewidzianym w tych przepisach.

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

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248, z późn. zm.) oraz § 52 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2024 r. poz. 806) projekt ustawy zostanie udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji.

Projekt podlegał ocenie OSR przez koordynatora OSR w trybie § 32 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów.

Projektowana regulacja jest zgodna z prawem Unii Europejskiej.

Nazwa projektu Projekt ustawy o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw	Data sporządzenia 09.04.2025 r.
Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące Ministerstwo Rozwoju i Technologii	Źródło: Zapowiedź z exposé
Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu Krzysztof Paszyk – Minister Rozwoju i Technologii	Nr w Wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów: UA7
Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu Juliusz Tetzlaff – Dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa w Ministerstwie Rozwoju i Technologii, sekretariatDM@mrit.gov.pl, tel. 22 323 40 94 Ewa Galczak – Zastępca Dyrektora w Departamencie Gospodarki Nieruchomościami w Ministerstwie Rozwoju i Technologii, ewa.galczak@mrit.gov.pl, tel. 22 323 40 33 Michał Gil – Dyrektor Departamentu Planowania Przestrzennego w Ministerstwie Rozwoju i Technologii, michal.gil@mrit.gov.pl, tel. 22 323 41 85	

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

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

Priorytetowym celem projektu ustawy jest wprowadzenie rozwiązań znacznie ułatwiających realizację lokalnej polityki mieszkaniowej oraz przywrócenie społecznego charakteru finansowanych z budżetu państwa inwestycji mieszkaniowych, a także umożliwienie wzrostu skali tego typu inwestycji w najbliższych latach, odpowiadającej zgłaszanemu przez samorządy i inwestorów zapotrzebowaniu. W tym zakresie projektowane rozwiązania umożliwią zachowanie potencjału tego sektora mieszkaniowego, wypracowanego w ostatnich latach w oparciu przede wszystkim o instrumenty wsparcia samorządów, tj. rządowy program budownictwa socjalnego i komunalnego, zw. dalej „programem BSK”¹⁾, oraz inwestorów, tj. rządowy program preferencyjnych kredytów dla inwestorów społecznego budownictwa czynszowego, zw. dalej „programem SBC”²⁾. Projektowane rozwiązania umożliwią ponadto budowę i remonty powierzchni zaspokajających potrzeby mieszkaniowe studentów, wpisując się w szeroko rozumianą politykę mieszkaniową i społeczną, dając samorządom dodatkowy bodziec do rozwoju lokalnego potencjału. Ułatwi to w znacznym stopniu migrację w celach edukacyjnych, wyrównując szanse mieszkańców całego kraju, mając bezpośredni wpływ na rozwój profesjonalnych kadr w Polsce.

Projekt odnosi się do szeregu szczegółowych zagadnień problemowych.

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

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

Program SBC w liczbach:

- utworzony w 2015 r. program SBC rozpoczął swoje funkcjonowanie w 2016 r.;
- założeniem programu jest budowa w ciągu 10 lat 30 tys. mieszkań;

¹⁾ Program BSK – rządowy program wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego, realizowany na podstawie przepisów ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 304), w ramach którego jest udzielane bezzwrotne finansowe wsparcie z budżetu państwa (poprzez Fundusz Dopłat) na rozwój budownictwa zaspokajającego potrzeby mieszkaniowe osób o niższych dochodach (przede wszystkim budownictwa gminnego).

²⁾ Program SBC – rządowy program preferencyjnych kredytów udzielanych ze środków własnych Banku Gospodarstwa Krajowego towarzystwom budownictwa społecznego, społecznym inicjatywom mieszkaniowym, spółdzielniom mieszkaniowym oraz spółkom gminnym, na podstawie przepisów ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2024 r. poz. 1440, z późn. zm.), z dopłatą do preferencyjnego oprocentowania ze środków budżetowych (poprzez Fundusz Dopłat).

- w ciągu tego okresu w ramach dotychczasowych 17 edycji zakwalifikowanych pozostaje 530 wniosków na budowę prawie 27,8 tys. mieszkań, o wartości inwestycji 10,3 mld zł, na kwotę kredytów 4,41 mld zł. Dotychczas z tej puli oddane do użytkowania zostało ponad 9 tys. mieszkań.

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

Zgodnie z pierwotnymi założeniami programu SBC, w 2024 r. miały się odbyć dwie ostatnie edycje programu. W dniu 26 listopada 2024 r. zostało opublikowane w Dzienniku Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 20 listopada 2024 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków i trybu finansowania zwrotnego w ramach realizacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego oraz minimalnych wymagań dotyczących lokali powstałych przy udziale tego finansowania (Dz. U. z 2024 r. poz. 1732). W ramach zmian umożliwiono w 2025 r. składanie wniosków w ramach dostępnej obecnie na program kwoty kredytów.

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

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

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

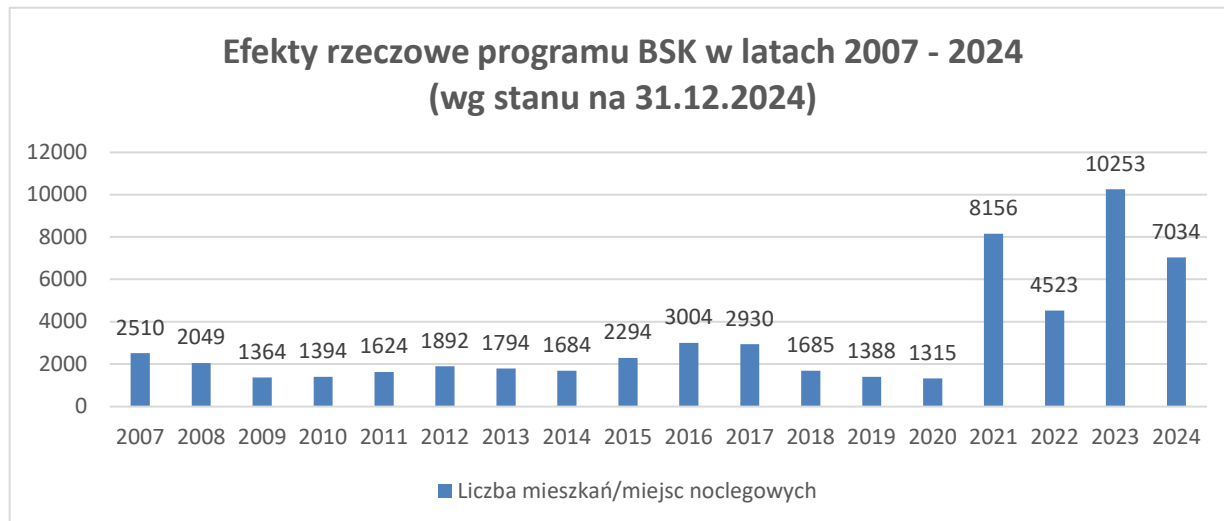
- ✓ program BSK jest realizowany od 17 lat;
- ✓ w ciągu tego okresu dofinansowanie otrzymały inwestycje obejmujące prawie 50 tysięcy mieszkań/miejsc noclegowych;
- ✓ finansowe wsparcie wynosi do 80% kosztów przedsięwzięcia w przypadku tworzenia lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy i 45% kosztów przedsięwzięcia w przypadku tworzenia lokalu na wynajem w ramach społecznego budownictwa czynszowego;
- ✓ ostatnie 4 lata pokazują, że gminy będą realizować politykę mieszkaniową na szczeblu lokalnym, o ile zapewni się odpowiednie finansowanie z budżetu państwa (ponad 23 tysiące mieszkań/miejsc noclegowych).
- ✓ w latach 2021–2024 zanotowano trzykrotny wzrost powstających lokali mieszkalnych/miejsc noclegowych względem lat poprzednich;
- ✓ zapotrzebowanie środków na 2025 r. wynikające z wniosków złożonych w BGK (spełniających wymagania i w trakcie i oceny wg informacji BGK za 3 kwartały 2024 r.) wynosi około 3 mld zł.

Zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 756, z późn. zm.), maksymalny wydatek budżetu państwa na program BSK w 2025 r. wynosi 2 mld zł.

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

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

W 2021 r. podjęto działania mające na celu pozyskanie dodatkowych środków na realizację programu BSK. Fundusz Dopłat został zasilony dodatkowymi środkami pochodzącymi z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa – zgodnie z art. 33la ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2024 r. poz. 1440, z późn. zm.). Ponadto 20 grudnia 2024 r. środki RFRM zostały wyczerpane i zgodnie z art. 33s ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa RFRM uległ likwidacji. Następnie ustawą z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe (Dz. U. z 2024 r. poz. 1704) zwiększono kwotę maksymalnego limitu wydatków budżetu państwa na 2023 r. do kwoty 1,5 mld zł. Działania te dały efekty w latach 2021–2024, co przedstawia poniższy wykres.



W ustawie budżetowej na 2024 r. środki na realizację programu BSK zostały zaplanowane w wysokości maksymalnego w momencie uchwalania budżetu limitu, tj. 1 mld zł. Wg informacji uzyskanych z Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK), który jest operatorem programu BSK, łączne zapotrzebowanie wynikające z wniosków złożonych w 2023 r. (które nie zostały zakwalifikowane w 2023 r. ze względu na niewystarczające środki) i 2024 r., w tym również wnioski w trakcie oceny formalnej, przekroczyło kwotę planowanego zasilenia na rok 2024 o ponad 2,6 mld zł.

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

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

Pierwszym krokiem zmierzającym do zmniejszenia presji na wydatkowanie środków z Funduszu Dopłat na inwestycję B3.5.1. była zmiana wysokości środków pożyczki bezzwrotnej na jej realizację. Rozporządzeniem Ministra Funduszy i Polityki Regionalnej z dnia 11 grudnia 2024 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie wykazu inwestycji w ramach Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększania Odporności kwalifikujących się do objęcia wsparciem o charakterze bezzwrotnym oraz w ramach których wsparcie zwrotne przyznawane w formie pożyczki może podlegać umorzeniu (Dz. U. poz. 1864), podniesiono kwotę pożyczki bezzwrotnej na inwestycję B3.5.1. ze 150 mln euro do kwoty 253,5 mln euro. Działanie to zmniejsza presję na środki krajowe o około 450 mln zł. Aby w pełni wykorzystać potencjał tej kwoty konieczna jest zmiana montażu finansowego przedsięwzięć finansowanych z inwestycji B3.5.1. wynikającego z przepisów ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych.

c) Niewykorzystany potencjał pustostanów komunalnych

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

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

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

Gminy coraz chętniej zwracają się do tej rezerwy lokalowej. Już obecnie jest to jeden z coraz istotniejszych elementów programu BSK. W 2023 r. zakwalifikowanych zostało 200 wniosków gmin o wsparcie remontu gminnych pustostanów, na kwotę wsparcia 150 mln zł. W ramach tych wniosków przywróconych do użytkowania w ramach mieszkaniowego zasobu gminy będzie 1294 lokale mieszkalne. W 2024 r. (wg stanu na dzień 31 sierpnia 2024 r.) zakwalifikowano 153 tego typu wnioski, na kwotę 112,8 mln zł. Dotyczą one 1023 lokal mieszkalnych. Kolejne 317 inwestycji w pustostany oczekuje na kwalifikację bądź jest w trakcie oceny (na kwotę ponad 300 mln zł; 2725 lokali mieszkalnych).

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

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

Spółeczne budownictwo czynszowe realizowane przez TBS/SIM:

Znaczenie społecznego budownictwa czynszowego, w tym przede wszystkim TBS i SIM, jest niezaprzeczalne dla rozwoju mieszkalnictwa na wynajem w Polsce. Obecnie pełnią one ważną rolę w zaspokajaniu mieszkaniowych potrzeb lokalnych społeczności. Zasadnicze ramy prawne dla funkcjonowania TBS-ów i SIM-ów wyznaczyła ustawa z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, która obowiązuje od 28 grudnia 1995 r. Pierwotnym i podstawowym celem tych podmiotów była budowa lokali mieszkalnych na wynajem (bez możliwości dojścia do własności) dla osób o umiarkowanych dochodach, których nie stać na zakup własnego mieszkania na rynku komercyjnym, a ich dochody uniemożliwiają im nabycie prawa do mieszkania komunalnego.

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

Według stanu na 22 marca 2024, dotychczas wyodrębniono 6 184 mieszkania zrealizowane przez spółdzielnie mieszkaniowe ze środków KFM, i 20 mieszkań TBS (skala ograniczona ze względu na konieczność uzyskania zgody zgromadzenia wspólników, walnego zgromadzenia akcjonariuszy albo walnego zgromadzenia TBS) – na około 98 tys. wybudowanych lokali. W ramach aktualnego programu SBC nie odnotowano jeszcze wyodrębnienia lokali mieszkalnych na własność. Przy czym podkreślenia wymaga, że możliwość zawarcia przez najemcę z TBS umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności, uwzględniającej rozliczenie partycypacji, dotyczy wyłącznie nowych przedsięwzięć, realizowanych na podstawie wniosków o kredyt złożonych od stycznia 2022 r., i zgodnie z aktualnymi przepisami z wnioskiem o taką zamianę można wystąpić dopiero po spłacie przez TBS kredytu (finansowanie zwrotne jest udzielane przez BGK na okres nie dłuższy niż 30 lat).

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

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

Tym samym proponuje się wprowadzenie ograniczenia w zakresie wykupu mieszkań wybudowanych z udziałem finansowania zwrotnego, poprzez umożliwienie przekształceń własnościowych dopiero po 25 latach od oddania do użytkowania lokalu mieszkalnego oraz po spłacie kredytu zaciągniętego przez TBS/SIM na jego budowę (przy zachowaniu praw nabytych obecnych najemców lokali mieszkalnych).

Komunalne potrzeby mieszkaniowe:

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

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

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

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

źródło: Główny Urząd Statystyczny (GUS).

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

źródło: GUS.

W latach 1995–2022 zasób mieszkań komunalnych zmniejszył się o ponad połowę. Największy spadek liczby mieszkań komunalnych odnotowano pomiędzy 1995 a 2000 r. (zmniejszenie zasobu o ponad 20%) i pomiędzy 2005 a 2009 r. (17%). Spadek w ostatnich latach, pomimo mniejszej dynamiki, nadal postępuje, niezależnie od wspomnianych wyżej form wsparcia samorządów. Jest to w dużej mierze efektem podejmowanych przez gminy decyzji o wyodrębnianiu na własność lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego na rzecz dotychczasowych najemców. Działania takie uszczuplają zasób mieszkaniowy gminy nie zapewniając jednocześnie środków na jego odtworzenie. Stosowany często w ich przypadku instrument bonifikat sprawia bowiem, że uzyskana cena nie pozwala na utworzenie nowego lokalu mieszkalnego. Problem wydaje się tym większy, że możliwością wyodrębnienia na własność objęte mogą być także lokale utworzone lub wyremontowane z wykorzystaniem środków publicznych.

Co prawda w przepisach przewidziano minimalny okres, w jakim takie wyodrębnienie może zostać dokonane, jednak jest on stosunkowo krótki wynosząc w przypadku wsparcia w ramach programu BSK jedynie 15 lat. Wychodząc z założenia, że zasób mieszkań realizowanych z udziałem środków publicznych powinien w możliwie najszerszym zakresie służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych osób wymagających interwencji państwa, jest konieczne zagwarantowanie jego dostępności dla określonej grupy społecznej w długim okresie, przy zachowaniu określonych warunków najmu.

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

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

Rekomendacji minister może udzielić, jeżeli realizacja przedsięwzięcia objętego wnioskiem o finansowe wsparcie jest uzasadniona:

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

Tak skonstruowane przepisy nie są bezstronne i nie pozwalają na podjęcie obiektywnej decyzji, bowiem każdą inwestycję w społeczne i komunalne budownictwo mieszkaniowe (czyli de facto każdy wniosek złożony w ramach programu, spełniający kryteria ustawowe) należy uznać za równie ważną, potrzebną i stanowiącą priorytet dla polityki mieszkaniowej. Każda zgłaszana inwestycja sprzyja realizacji zasady zrównoważonego rozwoju i każda jest w jakiś sposób powiązana z realizacją innych gminnych przedsięwzięć.

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

f) Konieczność zmiany przepisów ustawy zmienianej w zakresie określenia wysokości stawek procentowych, wyliczanych wg stawek obowiązujących w dniu 1 lipca 2022 r., jakie należy stosować do umów deweloperskich w ramach przedsięwzięć, o których mowa w deweloperskich objętych art. 76 ust. 1 tej ustawy

Przepisy ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym weszły w życie 1 lipca 2022 r. i wprowadziły m.in. Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (DFG), w ramach którego deweloperzy zostali objęci obowiązkiem odprowadzania składek na DFG, według stawek określonych w rozporządzeniu wydanym na podstawie art. 49 ust. 8 przedmiotowej ustawy. Z uwagi na fakt, że 2-letni okres przejściowy, w którym deweloperzy mogli stosować przepisy uchylonej ustawy w stosunku do inwestycji, których sprzedaż rozpoczęła się przed wejściem w życie „nowej ustawy deweloperskiej”, upłynął 1 lipca 2024 r., i tym samym wysokość składki dla tych inwestycji obecnie kształtuje się na poziomie zerowym, konieczne jest doprecyzowanie przepisów w tym zakresie. Zmiana przepisów ma na celu likwidację ryzyka braku środków do pokrycia ewentualnych wypłat na rzecz nabywców w przypadku np. upadłości deweloperów poprzez określenie wysokości stawek procentowych, wyliczanych wg stawek obowiązujących w dniu 1 lipca 2022 r.

Zgodnie z szacunkami Prezesa UOKiK (otrzymanymi 7 października 2024 r.) niniejsza sytuacja może łącznie dotknąć ok. 17 tys. umów zawieranych przez deweloperów z nabywcami, które zostaną objęte obowiązkiem odprowadzania składek na DFG. Kwota szacowanych wpływów do DFG z tytułu odprowadzonych składek to ok. 70 mln zł.

1.2. Pozostałe problemy szczegółowe objęte przedmiotem regulacji

a) Miejsca parkingowe

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

terenu inwestycji, stopień rozwoju transportu publicznego, czy sieci dróg rowerowych, tak jak jest to ustalane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Stanowi to również istotną barierę dla rozwoju budownictwa komunalnego i społecznego.

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

Prace nad modyfikacją wzoru świadectwa uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości wynikają z potrzeby zrealizowania przepisów ustawy z dnia 22 listopada 2018 r. o dokumentach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1669, z późn. zm.), w której stworzono system bezpieczeństwa dokumentów publicznych. System ten opiera się na skatalogowaniu szeregu funkcjonujących obecnie w obiegu prawnym dokumentów w poszczególnych kategoriach dokumentów publicznych w zależności od ich znaczenia dla bezpieczeństwa państwa oraz przypisaniu tym dokumentom wymaganych minimalnych zabezpieczeń przed fałszerstwem. W przepisach przywołanej ustawy na emitentów dokumentów publicznych nałożono obowiązek dostosowania, w określonym czasie, funkcjonujących obecnie dokumentów do wymogów związanych z zabezpieczeniami, jeżeli dokumenty te wymogów tych nie spełniają. Zgodnie z § 3 pkt 18 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 11 lipca 2019 r. w sprawie wykazu dokumentów publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 2329, z późn. zm.) świadectwo nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości zostało zaliczone do kategorii trzeciej dokumentów publicznych. Jednocześnie obecny wzór świadectwa, określony w załączniku nr 2 do rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 11 marca 2014 r. w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości (Dz. U. z 2025 r. poz. 88), nie spełnia żadnego z wymogów dotyczących minimalnych zabezpieczeń przed fałszerstwem przewidzianych dla trzeciej kategorii dokumentów publicznych, stąd jest niezbędne dostosowanie obecnego wzoru do nowych wymogów. Docelowo nowy wzór świadectwa określony zostanie w ww. rozporządzeniu w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, niemniej jednak na gruncie ustawowym brak jest obecnie podstaw prawnych umożliwiających wdrożenie planowanych rozwiązań w tym zakresie.

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

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

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

Dla zapewnienia pełnego pokrycia dopłat do rat bezpiecznych kredytów 2% udzielonych w oparciu o wnioski kredytowe złożone w 2023 r. w kolejnych latach stosowania tych dopłat jest konieczne zwiększenie ustawowych limitów maksymalnych wydatków Rządowego Funduszu Mieszkaniowego na ten cel. W przypadku limitu wydatków budżetowych w 2024 r. ustawa z dnia 28 czerwca 2024 r. o zmianie ustawy o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, ustawy o dokumentach publicznych oraz ustawy o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe (Dz. U. poz. 1081) wprowadziła stosowną zmianę, podnosząc limit wydatków z 941 mln zł do kwoty 1 190 mln zł. W

przypadku kolejnych lat budżetowych są wymagane analogiczne korekty kwot, uwzględniające wyższe łączne kwoty dopłat.

d) Niskie zainteresowanie ofertą Kont Mieszkaniowych

Ustawa z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe wprowadziła możliwość oszczędzania środków na zakup własnej nieruchomości mieszkalnej. Oszczędzanie to wspierane jest tzw. premią mieszkaniową od Państwa. Zgodnie z informacją kwartalną przekazaną przez Bank Gospodarstwa Krajowego, na dzień 30 września 2024 r. założono 6348 Konto Mieszkaniowych. Niewielkie zainteresowanie ofertą oszczędzania wskazuje na konieczność doprecyzowania przepisów i uatrakcyjnienia oferty dla obywateli.

e) Konieczność dostosowania regulacji programu BSK do Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1275 z dnia 24 kwietnia 2024 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków

Zgodnie z art. 17 ust. 15 Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1275 z dnia 24 kwietnia 2024 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków (wersja przekształcona) (Dz. Urz. UE L 2024/1275 z 08.05.2024, ELI: <http://data.europa.eu/eli/dir/2024/1275/oj>) od dnia 1 stycznia 2025 r. państwa członkowskie nie udzielają żadnych zachęt finansowych do instalacji indywidualnych kotłów zasilanych paliwami kopalnymi, z wyjątkiem kotłów wybranych do inwestycji przed 2025 r. Konieczne jest zatem dostosowanie regulacji programu BSK, w ramach którego szczególnie w przypadku inwestycji związanych z remontem pojedynczych pustostanów mieszkaniowych, tego typu system grzewczy może być wybierany, jako nie wymagający modernizacji całego systemu grzewczego budynku.

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

Rekomendowane rozwiązania:

Ad pkt 1.1 lit. a–c

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

Zwiększone limity wydatków budżetowych na realizację programu BSK pozwolą również na znaczne zwiększenie skali inwestycji w remonty gminnych pustostanów. Mając na uwadze zdefiniowaną w ramach Narodowego Spisu Powszechnego 2021 r. liczbę pustostanów w zasobach gminnych (113 336 lokali), zakładając dalszy wzrost zainteresowania beneficjentów programu BSK tego typu przedsięwzięciami (do minimum 20% sumy udzielonego wsparcia w ramach programu w 2024 r.), zakłada się, że przeznaczenie do 2030 r. na remonty gminnych pustostanów kwoty 10 mld zł, pozwoli na przywrócenie do użytkowania nawet 80 tys. lokali. Zatem można zakładać, że do 2030 r. wyremontowane zostanie nawet 70% pustostanów gminnych według NSP 2021 r. Do szacunków w tym zakresie wykorzystano średnią wysokość wsparcia z Funduszu Dopłat, przypadającą na 1 lokal mieszkalny powstający w wyniku remontu pustostanu komunalnego, w ramach przedsięwzięć zakwalifikowanych do finansowania w 2024 r. (110- tys. zł). W 2024 r. zakwalifikowano 152 tego typu przedsięwzięcia, na łączną kwotę wsparcia z FD w wysokości 112,7 mln zł, w ramach których powstanie 1 023 lokale utworzone z gminnych pustostanów.

W zakresie programu BSK proponuje się również podniesienie wysokości finansowego wsparcia na realizację inwestycji w ramach planu rozwojowego o 10% kosztów przedsięwzięcia. Proponowany wzrost jest możliwy dzięki zwiększeniu limitu środków na inwestycję B3.5.1. Inwestycje w energooszczędne mieszkania dla gospodarstw domowych o niskich i średnich dochodach, dokonanego rozporządzeniem Ministra Funduszy i Polityki Regionalnej z dnia 11 grudnia 2024 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie wykazu inwestycji w ramach Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększania Odporności kwalifikujących się do objęcia wsparciem o charakterze bezzwrotnym oraz w ramach których wsparcie zwrotne przyznawane w formie pożyczki może podlegać umorzeniu, ze 150 mln euro do kwoty 253,5 mln zł. Proponowana zmiana w zakresie podniesienia wysokości wsparcia ze środków unijnych, a konto zmniejszenia wydatków ze środków krajowych, w wysokości 10%, koresponduje ze zwiększeniem środków unijnych o 103,5 mln zł, przy założeniu utrzymania aktualnego rozkładu przedsięwzięć pomiędzy inwestycjami komunalnymi i społecznymi czynszowymi. Społeczne

czynszowe stanowią wg stanu na dzień 10 stycznia 2025 r. większość zgłaszanych do inwestycji B.3.5.1 przedsięwzięć (70 ze 103, ponad 70% wg kwoty wsparcia).

Zaproponowane rozwiązanie pozwoli na szybszą realizację inwestycji i zwiększenie procentowego udziału środków z KPO w realizowanych przedsięwzięciach, a w konsekwencji zmniejszenie zaangażowania środków z Funduszu Dopłat, który finansuje pozostałą część inwestycji.

Większa dostępność środków na realizację programu BSK da samorządom poczucie dostępności stabilnego finansowania, a zatem ułatwi planowanie inwestycji mieszkaniowych, które są kosztochłonne i czasochłonne. Brak interwencji utrudni realizację inwestycji mieszkaniowych przez gminy i SIM/TBS, a także będzie stanowił barierę w możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez osoby zainteresowane taką formułą najmu mieszkania.

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

Ponadto w projekcie ustawy proponuje się rozszerzenie zakresu dokumentacji pozyskiwanej w toku konkursów przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa na potrzeby tworzenia i uzupełniania zasobu służącego ułatwieniu realizacji przedsięwzięć mieszkaniowych, o którym mowa w art. 7g ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych. Dotychczasowe określenie tego zasobu, jako zasobu projektów budowlano-architektonicznych i technicznych, nie oddawało prawidłowo charakteru dokumentacji pozyskiwanej od wykonawców, która swoim zakresem wykracza poza te projekty, obejmując np. kosztorysy, przedmiary lub koncepcje wielobranżowe, których pozyskanie jest istotne dla pełniejszego ułatwienia zainteresowanym podmiotom prowadzenia przedsięwzięć, niż same projekty dotychczas ujęte w nowelizowanym rozdziale 2a, a dodatkowo nowy szerszy opis zasobu pozwoli na elastyczniejsze pozyskiwanie dokumentacji projektowych w przyszłości, przy ewentualnej potrzebie pozyskania dodatkowej dokumentacji.

Ad pkt 1.1 lit. d

Proponuje się modyfikację dotychczasowych zasad finansowania budownictwa społecznego czynszowego z udziałem środków z programu BSK i programu SBC w celu zagwarantowania długofalowego efektu inwestycji wspieranych ze środków budżetu państwa, z uwzględnieniem społecznego charakteru tworzonego zasobu mieszkaniowego. W tym zakresie proponuje się wprowadzenie ograniczenia w zakresie wykupu mieszkań wybudowanych z udziałem finansowania zwrotnego, poprzez umożliwienie przekształceń własnościowych dopiero po 25 latach od oddania do użytkowania lokalu mieszkalnego oraz po spłacie kredytu zaciągniętego przez TBS/SIM na jego budowę (przy zachowaniu praw nabytych obecnych najemców lokali mieszkalnych). Ponadto proponuje się wydłużenie okresu (obecnie 15 lat) po jakim mogą zostać wyodrębnione na własność lokale mieszkalne utworzone z wykorzystaniem finansowego wsparcia udzielonego w ramach programu BSK do 25 lat, jak również, aby po upływie tego okresu ewentualna sprzedaż mogła nastąpić wyłącznie po cenie rynkowej (bez bonifikaty) a uzyskanie środki były przeznaczone na tworzenie nowego lub modernizację istniejącego mieszkaniowego zasobu gminy.

Mając jednak na uwadze ochronę konstytucyjnej zasady praw nabytych, to do lokali mieszkalnych wybudowanych z wykorzystaniem wsparcia w ramach programu SBC udzielonego przed wejściem w życie projektowanych rozwiązań, będą stosowane przepisy dotychczasowe. Stosowanie przepisów dotychczasowych w odniesieniu do lokali utworzonych lub wyremontowanych w ramach programu BSK dotyczyć będzie jedynie okresu, po którego upływie możliwe będzie ich wyodrębnienie.

Działaniem kompatybilnym z powyższymi rozwiązaniami, mającym na celu zabezpieczenie lokatorom stabilnego najmu w godnych i stabilnych warunkach, będzie umożliwienie udziału lokalnego samorządu w radzie nadzorczej spółki TBS, jeżeli taki udział nie został zagwarantowany w momencie powstawania TBS. Udział przedstawicieli gminy w radzie nadzorczej TBS byłby gwarantem zachowania społecznego charakteru zasobów, również w przypadku zasobów TBS prywatnych (bez udziału gminy).

Ad pkt 1.1 lit. e

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

Ad pkt 1.1 lit. f

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

Dostępne dane dotyczące planowanych przez uczelnie publiczne inwestycji oraz remontów domów studenckich wskazują, że uczelnie nadzorowane przez ministra właściwego ds. szkolnictwa wyższego i nauki będą realizować w najbliższych latach ponad 280 projektów o łącznej wartości ponad 4,3 mld zł. W ramach tej liczby, 20 projektów o łącznej wartości ponad 1,43 mld zł dotyczy budowy nowych domów studenckich. Natomiast w zakresie uczelni publicznych nadzorowanych przez innych ministrów jest planowana realizacja 60 projektów na łączną kwotę ponad 1,3 mld zł.

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

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

Ad pkt 1.2 lit. a

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

Ad pkt 1.2 lit. b

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

Ad pkt 1.2 lit. c

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

wprowadzenie daty granicznej dla udzielania bezpiecznych kredytów 2%, które będą mogły zostać udzielone jedynie na wniosek złożony do czasu wejścia w życie niniejszej ustawy.

Ad pkt 1.2 lit. d

Projekt ustawy wprowadzi również zmiany w ustawie z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe. Poza zmianami o charakterze doprecyzowującym zasady oszczędzania na Kontach Mieszkaniowych, w tym przypadku proponuje się m.in.:

- obniżenie z 500 zł do 300 zł minimalnej wymaganej ustawą kwoty wpłaty miesięcznej na konto mieszkaniowe, co uelastyczni zasady systematycznego oszczędzania i zapewni lepsze dostosowanie warunków oszczędzania na kontach mieszkaniowych do różnego poziomu zamożności gospodarstw domowych przystępujących do tego systemu,
- podwyższenie minimalnego wskaźnika rocznej premii mieszkaniowej wyznaczającej poziom wsparcia systematycznie oszczędzających na koncie mieszkaniowym z 0,01 do 0,04, co zapewni realne wsparcie oszczędzających w postaci premii mieszkaniowej również w tych latach, w których zarówno inflacja, jak również ustalona na podstawie danych GUS roczna zmiana poziomu kosztów budowy mieszkań oddawanych do użytkowania w budownictwie mieszkaniowym wielorodzinnym, nie przekraczają 4%,
- zniesienie limitu wieku dla rozpoczęcia oszczędzania z wykorzystaniem Kont Mieszkaniowych, co umożliwi skorzystanie z instrumentu także osobom przekraczającym 45 r.ż. Aktualnie instrument ten cieszy się największą popularnością wśród osób młodych, zatem nie występuje uzasadnienie dla dalszego ograniczania jego dostępności w oparciu o kryterium wieku,
- skorzystanie z premii mieszkaniowej także w przypadku remontu lub przebudowy domu jednorodzinnego albo lokalu mieszkalnego uzyskanego w drodze dziedziczenia lub darowizny, co stanowi uzupełnienie katalogu wydatków w związku z którymi będzie możliwe skorzystanie z pełnej opcji korzyści oferowanych przez Konto Mieszkaniowe.

Ad pkt 1.2 lit. e

Projekt zakłada dostosowanie zasad finansowania programu BSK do obowiązujących od 1 stycznia 2025 r. regulacji dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1275 z dnia 24 kwietnia 2024 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków (wersja przekształcona). Mając na uwadze zachowanie możliwości realizacji przez gminy inwestycji mieszkaniowych dostosowanych do lokalnych potrzeb oraz możliwości technicznych w danej lokalizacji, proponuje się dodanie do przepisów określających koszty kwalifikowalne finansowanych z Funduszu Dopłat przedsięwzięć, zastrzeżenia, zgodnie z którym koszty związane z zakupem, montażem i uruchomieniem kotła zasilanego paliwami kopalnymi są wyłączone z finansowanego wsparcia.

Ad pkt 1.2 lit. f

W ustawie z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym proponuje się zmiany w zakresie określenia wysokości stawek procentowych, wyliczanych wg stawek obowiązujących w dniu 1 lipca 2022 r., jakie należy stosować do umów deweloperskich w ramach przedsięwzięć, o których mowa w art. 76 ust. 1 tej ustawy, tj. przedsięwzięć deweloperskich, w przypadku których rozpoczęcie sprzedaży nastąpiło przed dniem 1 lipca 2024 r.

Niezależnie od zagadnień problemowych omówionych w pkt 1.1 – 1.2 dodatkowo projektem ustawy są korygowane wątpliwości interpretacyjne w zakresie przepisów następujących ustaw:

1. ustawę z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa,
2. ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
3. ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
4. ustawę z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej,
5. ustawę z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych,
6. ustawę z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków,
7. ustawę z dnia 6 sierpnia 2010 r. o dowodach osobistych,
8. ustawę z dnia 10 września 2015 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw,
9. ustawę z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych,
10. mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw,

11. ustawę z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących,
12. ustawę z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym,
13. ustawę z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2% oraz ustawę z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe.

Planowane narzędzie interwencji: opcja legislacyjna – ustawa o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw

Inne analizowane rozwiązania (przyczyna niezastosowania): nie jest możliwe pozalegisłacyjne rozwiązanie problemu – zagadnienia objęte nowelizacją stanowią już materię przepisów ww. ustaw.

Oczekiwany efekt: ułatwienie realizacji inwestycji mieszkaniowych w formule mieszkalnictwa czynszowego, w tym gminnego, zachęta dla gmin do podejmowania się inicjatyw mających na celu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób o niskich i przeciętnych dochodach oraz zagrożonych wykluczeniem społecznym, przez m.in. zwiększenie limitów dla programu BSK i SBC w 2025 r., oraz określenie limitów na kolejne lata, usunięcie części barier prawnych oraz wątpliwości interpretacyjnych dotyczących realizacji i wspierania inwestycji mieszkaniowych.

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

Problematyka dotycząca proponowanej regulacji jest związana z funkcjonowaniem krajowych instrumentów wsparcia mieszkalnictwa, w tym społecznego budownictwa czynszowego i budownictwa własnościowego w ramach wdrożonego programu preferencyjnych kredytów mieszkaniowych udzielanych na własne mieszkanie oraz istniejącego instrumentu oszczędzania na pierwsze mieszkanie, stąd szczegółowe problemy, na które odpowiada regulacja, są osadzone w praktyce i doświadczeniach sektora krajowego – z tym zastrzeżeniem, że w większości państw UE mieszkania dostępne cenowo zapewniają systemy podaży społecznych mieszkań czynszowych. Są one oparte na instrumentach i programach wsparcia o zbliżonym do Polski zakresie i charakterze, jeżeli uwzględni się ważną rolę, jaką pełnią samorządy lokalne, niejednokrotnie dedykowaną wyłącznie temu sektorowi odrębną grupę inwestorów kwalifikowanych (analogicznie jak sektor SIM/TBS w Polsce), jak również zwrotne lub bezzwrotne formy wsparcia z budżetu państwa. Wsparcie własności mieszkaniowej, w szczególności oparte na różnych formach pomocy kredytobiorcom w spłacie kredytu hipotecznego zaciągniętego na zakup lub budowę pierwszego mieszkania, podobnie jak instytucjonalne i finansowe formy wspierające systematycznie oszczędzających na mieszkanie na dedykowanych rachunkach lub w ramach instytucjonalnych mechanizmów oszczędzania są stosowane w różnych formach w dużej części krajów UE/OECD. Obszerna informacja odnosząca się do doświadczeń innych krajów w zakresie rozwiązań wspierających gospodarstwa domowe w uzyskaniu pierwszego mieszkania w pkt 3 OSR projektu ustawy wprowadzającego program jaki był przedmiotem niezależnych prac legislacyjnych prowadzonych w 2023 r., tj. projektu ustawy o pomocy w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe (UD479, druk sejmowy 3096). Projektowane regulacje nie wprowadzają nowych instrumentów wsparcia. Zakłada się jedynie modyfikację mechanizmu finansowania w ramach istniejących już narzędzi wsparcia.

4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Gminy	2479	Ministerstwo Spraw Wewnętrznych i Administracji (MSWiA)	Możliwość wykorzystania proponowanych rozwiązań do zwiększenia zasobu mieszkaniowego służącego realizacji zadań własnych gminy bez konieczności angażowania dodatkowych środków finansowych na realizację inwestycji mieszkaniowych. Możliwość ustalenia minimalnego współczynnika liczby miejsc postojowych przewidzianych do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami.
Powiaty	314 powiatów i 66 miast na prawach powiatu	MSWiA	Możliwość wykorzystania proponowanych rozwiązań do zwiększenia zasobu mieszkaniowego służącego realizacji zadań własnych bez konieczności angażowania dodatkowych

			środków finansowych na realizację inwestycji mieszkaniowych.
Związki międzygminne	196	MSWiA	Możliwość wykorzystania proponowanych rozwiązań do zwiększenia zasobu mieszkaniowego służącego realizacji zadań własnych gminy bez konieczności angażowania dodatkowych środków finansowych na realizację inwestycji mieszkaniowych.
Spółki gminne	brak danych, z uwagi na fakt, że nie są prowadzone szczegółowe statystyki w tym zakresie	MSWiA	Możliwość wykorzystania proponowanych rozwiązań do zwiększenia zasobu mieszkaniowego służącego realizacji zadań własnych gminy bez konieczności angażowania dodatkowych środków finansowych na realizację inwestycji mieszkaniowych.
SIM/TBS	242	MRiT	Możliwość wykorzystania proponowanych rozwiązań do zwiększenia zasobu mieszkaniowego służącego realizacji zadań własnych gminy bez konieczności angażowania dodatkowych środków finansowych na realizację inwestycji mieszkaniowych.
Spółdzielnie mieszkaniowe	ok. 2,2 tys. spółdzielni mieszkaniowych prowadzących zgodnie z systemem REGON działalność w zakresie budownictwa	GUS	Lepsze warunki dla zapewnienia montażu finansowego nowych inwestycji budownictwa spółdzielczego lokatorskiego w związku z dodatkowym finansowaniem w programie SBC.
Osoby oczekujące w kolejce na najem lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu gminy	126,3 tys. gospodarstw domowych (wg stanu na dzień 31.12.2022 r.)	GUS	Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób o niskich i przeciętnych dochodach oraz zagrożonych wykluczeniem społecznym.
Uczelnie publiczne	142	Zintegrowany System Informacji o Szkolnictwie Wyższym i Nauce Pol-on	Możliwość wykorzystania proponowanych rozwiązań do zwiększenia zasobu powierzchni zaspokajających potrzeby mieszkaniowe studentów.
Studenci	1 223,6 tys.	Zintegrowany System Informacji o Szkolnictwie Wyższym i Nauce Pol-on	Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych w związku z odbywanym procesem kształcenia.
Wnioskujący o bezpieczny kredyt 2%, przed udzieleniem kredytu na koniec 2023 r.	44,9 tys.	BGK – liczba zweryfikowanych wniosków w ocenie banków kredytujących	Zwiększenie rocznych limitów wydatków budżetowych w stopniu zapewniającym pokrycie dopłat do rat dla udzielanych po 2023 r. bezpiecznych kredytów 2% (dla wniosków złożonych w 2023 r.).

		(stan na koniec 2023 r.)	
Oszczędzający obecnie i w przyszłości na Kontach Mieszkaniowych	6,4 tys.	MRiT na podstawie danych BGK (stan na dzień 30.09.2024 r.)	Zwiększenie zainteresowania oszczędzaniem na Kontach Mieszkaniowych oraz kręgu osób uprawnionych. Rozszerzenie katalogu celów na pokrycie wydatków, na które można wypłacić zgromadzone na Koncie środki, uprawniających do uzyskania premii mieszkaniowej.
Bank Gospodarstwa Krajowego	1	–	Zmiana trybu udzielania przez BGK finansowego wsparcia na realizację przedsięwzięć finansowanych w ramach programu BSK. Podmiot odpowiedzialny za operacyjną obsługę dotychczasowych i nowego programu preferencyjnych kredytów mieszkaniowych.
Banki udzielające kredytów mieszkaniowych w ramach programów rządowych	13	BGK (liczba banków /w tym banków spółdzielczych/ w programie bezpiecznych kredytów 2% na dzień sporządzenia OSR)	Utrzymanie dopłat do rat udzielonych bezpiecznych kredytów 2% w ramach zabezpieczenia środków na zaciągnięte już zobowiązania.
Podmioty budujące mieszkania z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem	Deweloperzy (ok. 105 tys. podmiotów gospodarczych; ok. 2 000 firm deweloperskich; ok. 17 tys. umów nabywców z deweloperami objętych obowiązkiem odprowadzania składek na DFG)	GUS, Kwartalna informacja o podmiotach gospodarki narodowej w rejestrze REGON deklarujących prowadzenie działalności, MRiT, szacunki własne Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów	Możliwość realizacji nowych inwestycji mieszkaniowych na podstawie specustawy mieszkaniowej bez konieczności stosowania określonego na poziomie krajowym minimalnego współczynnika liczby miejsc postojowych. Możliwość ochrony nabywców poprzez odprowadzanie przez deweloperów składek na DFG.
Podmioty prowadzące działalność gospodarczą w obszarze budownictwa mieszkaniowego (np. producenci materiałów budowlanych, mebli, wykonawcy)	skala nie do oszacowania z uwagi na różnorodność tych podmiotów		Możliwe zwiększenie liczby rozpoczynanych inwestycji mieszkaniowych przyczyni się do wzrostu zapotrzebowania na produkowane wyroby i oferowane usługi wpływając na poprawę działalności gospodarczej tych podmiotów
Rzeczoznawcy majątkowi	8380	Centralny Rejestr	Zwiększenie pewności obrotu przez wdrożenie zabezpieczeń przed

		Rzeczoznawców Majątkowych (stan na dzień 11.12.2024 r.)	falszerstwem wobec dokumentu, którym legitymuje się rzeczoznawca majątkowy. Możliwość posługiwania się świadectwem przy pomocy aplikacji mObywatel.
--	--	---	--

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

Rozwiązania zawarte w projekcie ustawy o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw były przedmiotem szerokich konsultacji. Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248, z późn. zm.) oraz § 52 ust. 1 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2024 r. poz. 806) projekt ustawy został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie „Rządowy Proces Legislacyjny”. W ramach konsultacji publicznych projekt został skierowany do związków zrzeszających jednostki samorządu terytorialnego (ZMP, UMP), inwestorów społecznego budownictwa czynszowego, organizacji społecznych zajmujących się mieszkalnictwem oraz środowiska zawodowego rzeczoznawców majątkowych.

W ramach opiniowania ww. projekt ustawy otrzymał Bank Gospodarstwa Krajowego, Narodowy Bank Polski, Związek Banków Polskich, Polska Akademia Nauk oraz Rada Główna Nauki i Szkolnictwa Wyższego. W ramach konsultacji publicznych projekt ustawy został przesłany do następujących podmiotów: Krajowy Zasób Nieruchomości, Polska Izba Gospodarcza Towarzystw Budownictwa Społecznego, Stowarzyszenie Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej, Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy, Stowarzyszenie Towarzystw Budownictwa Społecznego z siedzibą w Tarnobrzegu, Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Poznaniu sp. z o.o. w Poznaniu, Branżowa Komisja Dialogu Społecznego, Unia Metropolii Polskich, Unia Miasteczek Polskich, Unia Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce, Związek Miast Polskich, Związek Powiatów Polskich, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, UM Wrocławia, Obywatel TBS, Krajowa Rada Mieszkańców TBS, Stowarzyszenie Mieszkańców TBS Mieszkanie Naszych Możliwości, Stowarzyszenie Partycypantów i Najemców Nasz Blok, Stowarzyszenie Mieszkańców TBS Poznań, Stowarzyszenie Mieszkańców TBS Marki, Stowarzyszenie Budowniczych Domów i Mieszkań, Inicjatywa Społeczna Mieszkańców Lubelskiego TBS, Ruch Społeczny TBS Tarnobrzeg, Fundacja Wolne Społeczeństwo z Poznania, TBS Warszawa Południe, Grupa PTBS najem z dojściem do własności z Poznania, Fundacja Habitat for Humanity Polska, Fundacja Instytut Rozwoju Budownictwa z siedzibą w Warszawie, Towarzystwo Pomocy im. Św. Brata Alberta, Polski Związek Firm Deweloperskich, Krajowa Organizacja Rzeczoznawców Majątkowych, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych, Polska Izba Rzeczoznawstwa Majątkowego, Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych, Polskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych, Polskie Stowarzyszenie Producentów Styropianu, Stołeczne Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych, Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych „POLONIA”, Związek Uczelni „InnoTechKraK”, Związek Uczelni „Uczelnie Śląskie”, Związek Uczelni „Związek Uczelni Lubelskich”, Związek Uczelni „Związek Uczelni w Gdańsku im. Daniela Fahrenheita”, Związek Uczelni „Związek Wielkopolskich Publicznych Uczelni Zawodowych”, Konferencja Rektorów Akademickich Szkół Polskich, Konferencja Rektorów Uniwersytetów Polskich, Polska Komisja Akredytacyjna, Akademia Młodych Uczonych, Narodowa Agencja Wymiany Akademickiej, Konferencja Rektorów Polskich Uczelni Technicznych, Konferencja Rektorów Akademickich Uczelni Medycznych, Konferencja Rektorów Uczelni Artystycznych, Konferencja Polonistyk Uniwersyteckich, Konferencja Rektorów Uczelni Pedagogicznych, Konferencja Dziekanów Wydziałów Przyrodniczych Uniwersytetów Polskich, Polska Akademia Umiejętności, Rada Młodych Naukowców, Fundacja „Fundusz Pomocy Studentom”, Niezależne Zrzeszenie Studentów, Zrzeszenie Studentów Polskich, Rada Szkolnictwa Wyższego i Nauki Związku Nauczycielstwa Polskiego, Akademia Młodych Naukowców, Rada Dialogu z Młodym Pokoleniem, Konferencja Rektorów Akademickich Szkół Polskich, Konferencja Rektorów Zawodowych Szkół Polskich, Konferencja Rektorów Publicznych Uczelni Zawodowych (dawniej KRPSZ), Parlament Studentów Rzeczypospolitej Polskiej.

Projekt w obecnym kształcie stanowi kompromis pomiędzy tym, co zaproponował projektodawca, a oczekiwaniami podmiotów biorących udział w uzgodnieniach i konsultacjach, w trakcie których uwzględniono większość zastrzeżeń zgłaszanych przez podmioty zaangażowane w rozwój mieszkalnictwa. Projekt UA7 został pozytywnie zaopiniowany przez KWRiST na posiedzeniu w dniu 23 kwietnia 2024 r. oraz był przedmiotem rozpatrzenia przez Komitet Ekonomiczny Rady Ministrów. Wyniki konsultacji publicznych i opiniowania zostały przedstawione w raporcie z konsultacji.

Stały Komitet Rady Ministrów w dniu 27 lutego 2025 r. przyjął i rekomendował projekt ustawy Radzie Ministrów.

W dniu 7 marca 2025 r. odbyło się posiedzenie komisji prawniczej dot. projektu ustawy o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw (UA7).

W dniu 18 marca 2025 r. odbyło się posiedzenie Rady Ministrów, na którym projekt ustawy został przyjęty.

6. Wpływ na sektor finansów publicznych												
rok 2025 = 0	Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [mln zł]											
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Łącznie (0-10)
Dochody ogółem	3 000	6 000	7 000	8 000	9 000	10 000	0	0	0	0	0	43 000
budżet państwa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
JST	3 000	6 000	7 000	8 000	9 000	10 000	0	0	0	0	0	43 000
pozostałe jednostki (oddzielnie)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wydatki ogółem	6 595	12 340	14 006	16 072	18 281	20 348	366	331	0	0	0	88 339
budżet państwa	3 595	6 340	7 006	8 072	9 281	10 348	366	331	0	0	0	45 339
JST	3 000	6 000	7 000	8 000	9 000	10 000	0	0	0	0	0	43 000
pozostałe jednostki (oddzielnie)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo ogółem	- 3595	- 6340	-7006	- 8072	- 9281	-10348	- 366	-331	0	0	0	- 45 339
budżet państwa	- 3595	- 6340	-7006	- 8072	- 9281	-10348	- 366	- 331	0	0	0	- 45 339
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 z budżetu w kwocie 43 000 mln zł stanowią dochód JST, który przeznacza się na finansowanie zadań mieszkaniowych co stanowi wydatek JST i w konsekwencji wynikowo zmiany ustawy generują skutki jedynie dla budżetu państwa w wysokości 45 339 mln zł, a skutki dla JST prezentowane są jedynie w aspekcie przepływowym środków.											
Źródła finansowania	<u>Programy BSK / SBC</u> Zasilenie Funduszu Dopłat z przeznaczeniem na wypłaty finansowego wsparcia w programach BSK i SBC odbywa się z wydatków pozostających w dyspozycji ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. W związku z powyższym plan finansowy na 2025–2030 r. dla części 18 powinien zostać zwiększony. <u>Podkreślenia jednak wymaga, że faktyczne zwiększenie wydatków budżetu państwa na zasilenie Funduszu Dopłat będzie uzależnione od corocznie ustalanego limitu wydatków na programy mieszkaniowe podczas prac nad ustawą budżetową i po akceptacji Rady Ministrów oraz będzie uzależnione od możliwości finansowych budżetu państwa.</u> Zwiększanie wydatków na społeczne programy mieszkaniowe w kolejnych latach będzie dokonywane z uwzględnieniem regulacji art. 112aa ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, czyli pod warunkiem dostępności przestrzeni wydatkowej w ramach Stabilizującej Reguły Wydatkowej. Wydatki budżetu państwa na zasilenie Funduszu Dopłat, na realizację programu BSK i SBC zostały jednocześnie zaliczone jako oszczędność JST (czyli środki których gmina nie wyda, będąc zobligowaną do realizacji zadania własnego, jakim jest zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności). W zakresie programu BSK finansowe wsparcie jest udzielane jako bezzwrotny grant dla samorządu, natomiast w zakresie programu SBC środki zasilające Fundusz Dopłat, stanowią dopłatę dla BGK do oprocentowania preferencyjnego (płaconego przez inwestora, którego właścicielem jest zazwyczaj samorząd – WIBOR 3M). Pomimo różnego charakteru wsparcia udzielanego w ramach obu programów, w ocenie projektodawcy, dopłata w ramach programu SBC również stanowi oszczędność JST. W przypadku, gdyby spółka gminna chciała finansować swoją działalność kredytami komercyjnymi, musiałaby pokryć oprocentowanie kredytu w całości. Zatem pomimo, iż środki trafiają jednocześnie do BGK jako „cena” za preferencyjne oprocentowanie oferowane inwestorom przez Bank, w powyższych skutkach budżetowych zostały również wykazane jako skutek dla JST. <u>Wdrożenie nowego wzoru świadectwa nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości</u> Rozwiązania związane z wdrożeniem nowego wzoru świadectwa nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości sfinansowane zostaną z budżetu państwa. Środki finansowe											

	na ten cel zostały zabezpieczone w budżecie części 18. Szczegółowe skutki finansowe zostaną oszacowane w ramach prac nad nowelizacją rozporządzenia w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, w którym docelowo określony zostanie nowy wzór świadectwa nadania uprawnień rzeczoznawcy majątkowego, gdy będzie już znany (przesądzony) zakres planowanych do wdrożenia funkcjonalności w tym zakresie. <u>Źródła finansowania w pozostałym zakresie</u> Rozszerzenie i uelastycznienie katalogu dokumentów możliwych do pozyskania przez właściwego ministra w nowelizowanym art. 7g ust. 1 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa nie będzie miało wpływu na wysokość środków zarezerwowanych w Funduszu Dopłat na tworzenie uzupełnianie i zarządzanie zasobem dokumentacji projektowych, a tym samym na wydatki budżetu państwa na zasilenie funduszu.																									
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	<u>Programy BSK / SBC</u> Dodatkowe środki budżetu państwa w łącznej kwocie 43 mld zł do 2030 r. będą wykorzystywane na realizację następujących zadań: 1. Zwiększenie skali inwestycji finansowanych w ramach programu BSK, w tym remontów gminnych pustostanów, odpowiadającej zgłaszanemu przez samorządy zapotrzebowaniu na bezzwrotne granty. 2. Umożliwienie, w ramach programu BSK, finansowania powierzchni zaspokajających potrzeby mieszkaniowe studentów. 3. Zwiększenie skali programu SBC w roku 2025 i kontynuacja w 2026 r., w wyniku czego jest konieczne zagwarantowanie zwiększonych środków na dopłatę dla BGK do preferencyjnego oprocentowania kredytów udzielanych przez ten bank. Do oszacowania wysokości dodatkowych środków koniecznych do zasilenia Funduszu Dopłat w 2025 r. i kolejnych latach na program BSK przyjęto przede wszystkim aktywność beneficjentów programu BSK z lat 2020–2024 (wg danych uzyskanych w BGK). <i>Wnioski złożone w latach 2020–2023 w ramach programu BSK</i> <table><tr><th>Rok</th><th>Liczba wniosków</th><th>Liczba tworzonych lokali/miejsc</th><th>Wnioskowana kwota wsparcia</th><th>Aneksy zwiększające wsparcie</th></tr><tr><td>2020</td><td>71</td><td>3 025</td><td>162 mln zł</td><td>0</td></tr><tr><td>2021</td><td>423</td><td>10 145</td><td>1 693 mln zł</td><td>0</td></tr><tr><td>2022</td><td>502</td><td>9 657</td><td>1 939 mln zł</td><td>57 aneksów na 101 mln zł</td></tr><tr><td>2023</td><td>759</td><td>16 743</td><td>2 867 mln zł</td><td>115 aneksów na 96 mln zł</td></tr></table> W 2023 r. BGK dysponował środkami w wysokości 1 972,09 mln zł. Z tej kwoty udzielono wsparcia wnioskowi oczekującemu na kwalifikację z 2022 r. w wysokości 1 030 mln zł oraz wnioskowi z 2023 r. w wysokości 870 mln zł na utworzenie łącznie 10 303 lokali i miejsc noclegowych. Zakwalifikowane zostały 62 aneksy podwyższające wsparcie na kwotę 71 mln zł. W wyniku wyczerpania środków, część złożonych w 2023 r. wniosków nie uzyskała kwalifikacji i została przeniesiona do udzielenia wsparcia na rok 2024. Wg stanu na 31 grudnia 2024 r. wnioski zakwalifikowane w 2024 r.: – 314 wniosków na łączną kwotę dofinansowania 1 117,8 mln zł; W wyniku realizacji przedsięwzięć powstanie 6173 lokali/miejsc noclegowych oraz 3 przedsięwzięcia infrastrukturalne, – 47 aneksów podwyższających wsparcie o 29,9 mln zł. Wnioski spełniające wymagania formalne, oczekujące na kwalifikację (decyzja zostanie podjęta w 2025 r. w ramach limitu wydatków na ten rok): – 650 wniosków na łączną kwotę dofinansowania 3 040,7 mln zł. W wyniku realizacji przedsięwzięć powstanie 14 493 lokali/miejsc noclegowych,	Rok	Liczba wniosków	Liczba tworzonych lokali/miejsc	Wnioskowana kwota wsparcia	Aneksy zwiększające wsparcie	2020	71	3 025	162 mln zł	0	2021	423	10 145	1 693 mln zł	0	2022	502	9 657	1 939 mln zł	57 aneksów na 101 mln zł	2023	759	16 743	2 867 mln zł	115 aneksów na 96 mln zł
Rok	Liczba wniosków	Liczba tworzonych lokali/miejsc	Wnioskowana kwota wsparcia	Aneksy zwiększające wsparcie																						
2020	71	3 025	162 mln zł	0																						
2021	423	10 145	1 693 mln zł	0																						
2022	502	9 657	1 939 mln zł	57 aneksów na 101 mln zł																						
2023	759	16 743	2 867 mln zł	115 aneksów na 96 mln zł																						

	– 123 aneksy podwyższające wsparcie o kwotę 64,9 mln zł. Wnioski w trakcie rozpatrywania przez BGK: – 93 wnioski na łączną kwotę dofinansowania 538,8 mln zł. W wyniku realizacji przedsięwzięć powstanie 2 838 lokali/miejsc noclegowych, – 3 aneksy podwyższające wsparcie o kwotę 224 tys. zł. Wg stanu na koniec 2024 r., wysokość wniosków oczekujących na kwalifikację obejmuje zatem kwotę prawie 3,6 mld zł, w ramach której utworzonych zostałoby łącznie ponad 17 tys. mieszkań i miejsc noclegowych. Uwzględniając dynamikę wzrostów z lat 2020–2024 prognozuje się, że w 2025 r. zostaną złożone kolejne wnioski w wysokości co najmniej 4,7 mld zł. Proponowane zwiększenie limitów do wysokości ponad 4,9 mld zł pozwoliłoby na zabezpieczenie dotychczas zgłoszonego zapotrzebowania oraz <u>częściowe</u> zaspokojenie zapotrzebowania spodziewanego w przyszłym roku. W tabeli ogólnej dotyczącej skutków finansowych uwzględniono pomniejszenie o aktualnie zaplanowany limity na program BSK (w wysokości 2 mld zł). Zapewnienie poziomu finansowania na poziomie prawie 5 mld zł dałoby możliwość rozpoczęcia tworzenia ok. 20 000 mieszkań komunalnych oraz mieszkań TBS na tani wynajem. Byłby to najwyższy wynik w historii liczonej od 1989 r. i zarazem dwukrotnie wyższy niż obecnie najlepszy pod tym względem rok 2023. Taka liczba mieszkań dedykowanych osobom o niskich (komunalne) i umiarkowanych (TBS) dochodach stanowiłaby po raz pierwszy realny wpływ na cały rynek mieszkaniowy i stanowiła realny sukces polityki mieszkaniowej państwa. Do oszacowania wysokości środków koniecznych do zasilenia Funduszu Dopłat w kolejnych latach założono corocznie 10–20% wzrostu zainteresowania programem BSK.). Z kwoty na zasilenie Funduszu Dopłat na realizację programu BSK w pierwszym półroczu każdego roku zostanie wydzielona pula środków na budowę i remonty powierzchni zaspokajających potrzeby mieszkaniowe studentów – w wysokości 10% kwoty dostępnej na dany rok. Zwiększone limity wydatków budżetowych na realizację programu BSK pozwolą również na znaczne zwiększenie skali inwestycji w remonty gminnych pustostanów. W 2023 r. do finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat zakwalifikowanych zostało 200 wniosków na remont pustostanu gminnego, które dotyczyły 1294 lokali mieszkalnych. Wnioskowana kwota wsparcia wyniosła 150 mln zł. Wnioski o finansowanie remontu pustostanów stanowiły prawie połowę wszystkich zakwalifikowanych wniosków. Zaś kwota udzielonego na remonty pustostanów wsparcia stanowiła prawie 10% kwoty wsparcia wszystkich złożonych wniosków. W 2024 r. (wg stanu na dzień 31 sierpnia 2024 r.) zakwalifikowano 153 tego typu wnioski, na kwotę 112,8 mln zł. Dotyczą one 1023 lokal mieszkalnych. Kolejne 317 inwestycji w pustostany oczekuje na kwalifikację bądź jest w trakcie oceny (na kwotę ponad 300 mln zł; 2725 lokali mieszkalnych). Zakładając wzrost zainteresowania gmin tego typu inwestycjami, do 2030 r. kwota na kwalifikacje tego typu inwestycji ze środków Funduszu Dopłat może wynieść 10 mld zł. Kwota ta pozwoli na remont około 80 tys. komunalnych lokali mieszkaniowych. <u>Zmiana montażu finansowego inwestycji KPO B3.5.1</u> nie ma wpływu na wydatki budżetowe. W rozporządzeniu Ministra Funduszy i Polityki Regionalnej z dnia 11 grudnia 2024 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie wykazu inwestycji w ramach Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększania Odporności kwalifikujących się do objęcia wsparciem o charakterze bezzwrotnym oraz w ramach których wsparcie zwrotne przyznawane w formie pożyczki może podlegać umorzeniu, w wykazie inwestycji zwiększono alokację dla inwestycji B3.5.1 Inwestycje w energooszczędne mieszkania dla gospodarstw domowych o niskich i średnich dochodach o 103,5 mln euro, co bezpośrednio będzie miało wpływ na podniesienie wysokości wsparcia udzielanego z KPO. Zgodnie z art. 141l ust. 7 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju (Dz. U. z 2025 r. poz. 198), finansowanie inwestycji pożyczkowych w planie rozwojowym realizowane będzie jednak tylko do wysokości pożyczek otrzymanych od Komisji Europejskiej. Z tego względu wejście w życie projektu ustawy nie powoduje skutków finansowych dla budżetu państwa w perspektywie kolejnych 10 lat, bowiem przez ten okres wydatki na wsparcie bezzwrotne oraz równowartość umorzonych pożyczek znajdą pokrycie w przychodach z części pożyczkowej planu rozwojowego otrzymanych z Komisji Europejskiej, zgodnie z dotychczasowymi ustaleniami
--	---

w zakresie wdrażania Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększania Odporności. Nie będzie również miało skutków finansowych dla beneficjentów, bowiem jedno źródło finansowania zostanie de facto zastąpione drugim, utrzymując ustalony z Komisją Europejską w KPO ogólny poziom wsparcia dla inwestycji B3.5.1.

Wydatki na dopłatę preferencyjnych kredytów udzielanych w ramach kredytów SBC zostały oszacowane przez operatora programu – BGK, przy założeniu wydłużenia aktualnego programu o 2 lata (dwie dodatkowe edycje w 2025 r. i dwie w 2026 r.) i zwiększeniu kwoty dostępnej na udzielanie kredytów, ze środków własnych BGK, z 4,5 mld zł na 6,9 mld zł.

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

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

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

W tabeli ogólnej dotyczącej skutków finansowych uwzględniono pomniejszenie o aktualnie zaplanowane limity na 2025 r. (2 mld zł w przypadku BSK i 359,6 w przypadku SBC).

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

mln zł

Rok	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Skutki finansowe programu BSK dla budżetu państwa uwzględniające limit aktualnie zaplanowany na 2025 r. (w latach 2026–2030 zakładany coroczny 10–20% wzrost zainteresowania programem BSK.)	2943,30	5627,00	6896,50	7931,00	9000	10000
Pula środków, która będzie wydzielana w ramach kwoty dostępnej na realizację programu BSK na finansowe wsparcie powierzchni zaspokajających potrzeby mieszkaniowe studentów (10% kwoty dostępnej na dany rok)	494,33	562,7	689,65	793,1	900	1000
Szacowane środki w ramach programu BSK, które będą przeznaczane na remonty gminnych pustostanów	988,66	1125,4	1724,125	1982,75	2250	2500
Skutki finansowe dla budżetu państwa dla programu SBC uwzględniające limity aktualnie zaplanowane na lata 2024–2027	56,70	373,00	103,50	69,0		
SUMA przyjętych w projekcie skutków finansowych dla budżetu państwa uwzględniająca aktualne limity wydatków budżetowych na programy BSK i SBC	3000	6000	7000	8000	9000	10000
Skutki finansowe po zaokrągleniu do pełnych mld zł	3,00	6,00	7,00	8,00	9,00	10,00

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

³⁾ O której mowa w art. 15 ust. 2 pkt ustawy dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

⁴⁾ O której mowa w art. 45 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe.

	Powyższe zestawienie tabelaryczne ma charakter poglądowy, pokazujący zakładany kierunek wzrostu zainteresowania, a jednocześnie gotowości samorządów gminnych oraz inwestorów SBC, do podejmowania się inwestycji mieszkaniowych. Bazuje przede wszystkim na dotychczasowej aktywności samorządów w programie BSK i SBC. Skutki finansowe przyjęte w projekcie bazują już na kwocie zaokrąglonej (która jest sumą maksymalnych wydatków na program SBC i BSK). Przyjęte zaokrąglenia uwzględniają: 1) równomierny i stabilny wzrost wydatków budżetowych, 2) ekspercki charakter szacunków w zakresie potencjalnego zapotrzebowania w kolejnych latach, a zatem możliwość wystąpienia różnic na etapie wdrażania, 3) niezależny charakter decyzji podejmowanych przez samorządy odnośnie podejmowanych inwestycji, w tym mieszkaniowych, 4) tryb udzielania finansowego wsparcia w ramach programu BSK, który zakłada, że wnioski poprawne od strony formalnej, dla których zabrakło finansowania w danym roku, mogą uzyskać wsparcie w kolejnych w pierwszej kolejności. <u>Preferencyjne kredyty mieszkaniowe dla gospodarstw domowych</u> Proponowane w projekcie zwiększenie maksymalnego limitu środków budżetu państwa przekazywanych do Rządowego Funduszu Mieszkaniowego z przeznaczeniem na dopłaty do rat zostały określone przy założeniu: – sfinansowania dopłat do rat bezpiecznych kredytów 2% już udzielonych i udzielanych po 2023 r. na podstawie wniosków złożonych do dnia 2 stycznia 2024 r. włącznie, – uwzględnienia formuły finansowania dopłat naliczonych przez bank kredytujący za okres IV kwartału roku kalendarzowego ze środków budżetu państwa zasilających Rządowy Fundusz Mieszkaniowy w roku kolejnym (środki z tytułu dopłat do rat naliczone w ostatnim kwartale roku przekazywane za ten okres bankom w I kwartale kolejnego roku). <u>Dopłaty do rat bezpiecznych kredytów 2% dla kredytów na podstawie złożonych wniosków o bezpieczny kredyt 2%</u> Oszacowanie kwoty wymaganego zwiększenia aktualnych limitów maksymalnych wydatków budżetu państwa w celu zabezpieczenia sfinansowania dopłat do rat bezpiecznych kredytów 2%, na podstawie złożonych wniosków o bezpieczny kredyt 2%, jest oparte na założeniu: • kwoty dopłat zgodnej z prognozowaną kwotą dopłat dla złożonych wniosków o bezpieczny kredyt 2% wpisanych do ewidencji wg stanu na dzień 26 lutego 2024 r. (zaokrąglenie w górę do mln zł), • zasady sfinansowania dopłat naliczonych przez bank kredytujący za IV kwartał roku kalendarzowego ze środków budżetu państwa zasilających Rządowy Fundusz Mieszkaniowy w roku kolejnym (środki z tytułu dopłat do rat naliczone w ostatnim kwartale roku przekazywane za ten okres bankom w I kwartale kolejnego roku), • przyjęcia dopłat naliczonych w IV kw. danego roku na poziomie 1/4 prognozowanych dopłat w roku, zgodnie z kwotą dopłat dla złożonych wniosków o bezpieczny kredyt 2% wpisanych do ewidencji wg stanu na dzień 26 lutego 2024 r. Szacowane zapotrzebowanie na zwiększenie środków budżetu państwa zapewniających sfinansowanie dopłat do rat bezpiecznych kredytów 2% dla złożonych wniosków przedstawia poniższe zestawienie.
--	---

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

Podwyższenie minimalnego wskaźnika rocznej premii mieszkaniowej dla oszczędzających na Kontach Mieszkaniowych

Zgodnie z ustawą z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe, oszczędzającemu na koncie mieszkaniowym w okresie oszczędzania co roku naliczana jest premia równa rocznemu wskaźnikowi inflacji albo wskaźnikowi zmiany wartości ceny 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego (w każdym roku stosowany wskaźnik korzystniejszy dla oszczędzającego). Minimalny wskaźnik określony w ustawie będzie miał zastosowanie wyłącznie w latach w których każdy z dwóch wskaźników referencyjnych miałby niższą od niego wartość. Proponowane podniesienie minimalnego wskaźnika z 1% do 4% ma na celu zagwarantowanie w ustawie, że oszczędzający na kontach mieszkaniowych będą objęci realnym wsparciem w każdym scenariuszu kształtowania się uwarunkowań makroekonomicznych.

Podwyższenie minimalnego wskaźnika rocznej premii mieszkaniowej wyznaczającej poziom wsparcia systematycznie oszczędzających na koncie mieszkaniowym z 0,01 do 0,04 nie będzie powodowało dodatkowych skutków dla budżetu państwa. Parametr minimalnej premii wynoszący 4% został już uwzględniony w skutkach finansowych ustawy z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe: nawet przy założeniu spadku i stabilizacji rocznej inflacji na niskim poziomie maksymalne limity wydatków budżetu państwa z tytułu naliczanych premii mieszkaniowych oparte zostały na założeniu, że w żadnym z lat roczna premia mieszkaniowa nie będzie naliczana na poziomie niższym niż 4,2%, co odpowiadało zmianom wartości wskaźnika ceny 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ogłaszanego przez GUS za IV kwartał roku w latach 2000–2021. Zależności te znajdują potwierdzenie również w kolejnych latach: roczna zmiana średniej arytmetycznej z 4 kwartalnych wskaźników ceny 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ogłaszanych przez GUS w latach 2000–2023 wynosi 4,7%.

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	<i>Łącznie (0-10)</i>
W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z 2025 r.)	duże przedsiębiorstwa	-	-	-	-	-	-	-
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	-	-	-	-	-	-	-
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe, osoby starsze i z niepełnosprawnością	595	340	6	72	348	0	2 339
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa	Projektowane rozwiązania będą miały wpływ na przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie dużych przedsiębiorstw, działania deweloperów (poprzez zobowiązanie do odprowadzania składek na rzecz DFG według stawki procentowej obowiązującej w dniu 1 lipca 2022 r.; zgodnie z szacunkami Prezesa UOKiK sytuacja ta może łącznie dotknąć około 17 tys. umów zawieranych przez deweloperów z nabywcami, które						

		zostaną objęte obowiązkiem odprowadzania składek na DFG, a szacowana kwota wpływów do DFG z tego tytułu wynosi około 70 mln zł) oraz banków.
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	Projektowane rozwiązania będą miały wpływ na sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw będzie miało wpływ na wzrost popytu na usługi budowlano-montażowe oraz na artykuły wykończenia i wyposażenia wnętrz.
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe, osoby starsze i z niepełnosprawnością	Zwiększenie środków na realizację programów BSK i SBC wpłynie pozytywnie na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Wdrożenie rozwiązań związanych z nowym wzorem świadectwa nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości usprawni posługiwanie się tym dokumentem przez rzeczoznawców majątkowych.
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń		Przy dokonywaniu szacunków przez UOKiK (zgodnie z informacjami otrzymanymi z Urzędu) dotyczących doprecyzowania przepisów w zakresie odprowadzania składek na DFG, wykorzystano informacje pochodzące z: • <i>Kwartalnej informacji o stanie środków DFG oraz ich wykorzystaniu i informacja o działaniach DFG (stan na dzień 30.09.2023 r.),</i> • Raportu GUS, <i>Budownictwo w I półroczu 2023 r.,</i> • Danych Polskiego Związku Firm Deweloperskich w zakresie udziału deweloperów w budownictwie mieszkalnym jednorodzinnym i wielorodzinnym, • Założeń własnych UOKiK. Do obliczeń UOKiK wykorzystał ponadto szacunkową liczbę deweloperów i banków, bazując na danych o wpłatach do DFG za III kwartał 2023 r., a także maksymalną szacunkową liczbę nabywców mieszkań i domów jednorodzinnych, na których może oddziaływać zmiana przepisów. Ponadto uwzględniono szacunkową maksymalną wielkość wpłat do DFG przez deweloperów w związku z przewidywanym wpływem zmian legislacyjnych. Szczegółowy opis pozostałych założeń i źródeł danych został zawarty w pkt 6 OSR.
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 elektroniczności.	☐ tak ☐ nie ☒ nie dotyczy	

Komentarz: W zakresie problemu opisanego w pkt 1.2 lit. b OSR oraz proponowanych rozwiązań, w tym opisanych w pkt 2 OSR, wdrożenie funkcjonalności umożliwiających pobieranie fotografii rzeczoznawcy majątkowego z Rejestru Dowodów Osobistych wyeliminuje potrzebę dołączania tego rodzaju dokumentów do wniosków o nadanie uprawnień zawodowych składanych przez kandydatów na rzeczoznawców majątkowych.

9. Wpływ na rynek pracy

Ze względu na wzrost inwestycji mieszkaniowych może wzrosnąć popyt na usługi budowlano-montażowe oraz na artykuły wyposażenia i wyposażenia wnętrz, co może mieć pozytywny wpływ na rynek pracy.

10. Wpływ na pozostałe obszary

☐ środowisko naturalne ☒ sytuacja i rozwój regionalny ☐ sądy powszechne, administracyjne lub wojskowe	☐ demografia ☐ mienie państwowe ☐ inne:	☒ informatyzacja ☐ zdrowie
Omówienie wpływu	Wyższe środki na realizację mieszkalnictwa komunalnego i czynszowego będą pomocne w przełamaniu barier przy podejmowaniu inwestycji budowlanych przez gminy, co wpłynie na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób o niskich i średnich dochodach oraz osób zagrożonych wykluczeniem społecznym. Zwiększenie limitu wydatków dotyczy już funkcjonującego programu wsparcia kredytobiorców zaciągających kredyt z dopłatami do rat (bezpieczny kredyt 2%). Świadectwo rzeczoznawcy majątkowego będzie udostępniane w aplikacji mObywatel, co wpłynie na informatyzację usług publicznych. Dodatkowo fotografia zarówno na fizycznym dokumencie świadectwa jak i w aplikacji będzie pobrana z Rejestru Dowodów Osobistych, tak aby obywatel nie musiał przekazywać kilka razy tych samych informacji/danych organom administracji (tzw. zasada jednego źródła danych).	

11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego

Zamierzeniem projektodawcy jest, aby przepisy ustawy weszły w życie w II/III kw. 2025 r.

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

Przyjęte zasady realizacji programu BSK i SBC dają podstawę do prowadzenia ewaluacji on-going, w tym dokonywania bieżących ocen efektywności wdrażania proponowanych rozwiązań. Informacja o stanie realizacji programu BSK i SBC jest przedmiotem szczegółowych informacji okresowych przekazywanych przez BGK ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, a także ministrowi właściwemu do spraw finansów publicznych, o udzielonym ze środków Funduszu Dopłat finansowym wsparciu oraz finansowym wsparciu możliwym do udzielenia. Wskaźniki efektów uzyskiwane na podstawie danych BGK dotyczą zarówno liczby oddawanych do użytkowania mieszkań, jak również monitorowanego, z bieżącym dostępem do danych, stanu wniosków kierowanych do BGK. Sprawozdania okresowe BGK odwzorowują cel inwestycyjny (informacje o inwestycjach i mieszkaniach). Dane są gromadzone przez BGK z uwzględnieniem zróżnicowania regionalnego, jak również na poziomie szczegółowości umożliwiającym przeprowadzanie analiz efektów, jakie będą związane z nowymi rozwiązaniami.

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

Analiza projektowanych opłat za udostępnienie pomieszczenia służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów.

Załącznik:

Analiza projektowanych opłat za udostępnienie pomieszczenia służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów

Zgodnie z proponowanym brzmieniem art. 7c ust. 3a ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych, wysokość opłaty dziennej za udostępnienie pomieszczenia w domu studenckim, utworzonego lub zmodernizowanego z wykorzystaniem środków Funduszu Dopłat, w ramach rządowego programu BSK, nie będzie mogła przekroczyć iloczynu powierzchni tego pomieszczenia przypadającej na studenta lub doktoranta, któremu to pomieszczenie udostępniono oraz na osoby korzystające z tego pomieszczenia wraz z tym studentem lub tym doktorantem, oraz kwoty stanowiącej 0,015% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej zgodnie z art. 9 ust. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego albo 0,008% tej kwoty w przypadku gdy poza opłatą za udostępnienie pomieszczenia służącemu zapewnieniu potrzeb mieszkaniowych studentów uczelnia pobiera od studenta lub doktoranta opłaty na pokrycie kosztów od niej niezależnych.

Przy czym, zgodnie z proponowanym brzmieniem art. 2 pkt 4b ww. ustawy, minimalna powierzchnia takiego pomieszczenia musi wynosić 8 m kw., zaś w przypadku, gdy na 1 osobę przypada w danym pomieszczeniu więcej niż 15 m kw., wówczas do kalkulacji opłaty przyjmuje się metraż 15 m kw. (art. 7c ust. 3c tej ustawy).

- Poniższe zestawienie przedstawia kalkulację stawki dla miast wojewódzkich za:
 - 1 m kw. miesięcznie (do kalkulacji przyjęto, że miesiąc liczy 30 dni),
 - 8 m kw. (minimalna powierzchnia pomieszczenia; kalkulacja, w przypadku gdy pomieszczenie zajmuje 1 osoba), oraz
 - 15 m kw. (maksymalna opłata; opłata za miejsce dla 1 osoby, w przypadku gdy na osobę przypada większy metraż).
- Analiza uwzględnia również, wynikające z projektowanego art. 7c ust. 3a, rozróżnienie na opłaty nieuwzględniające i uwzględniające opłaty na pokrycie kosztów niezależnych (takich jak: dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych).
- Dla porównania zestawienie zawiera również niższą stawkę obowiązującą w zasobach TBS, czyli w zasobie społecznym czynszowym wykorzystywanym do zaspokojenia potrzeb o średnich dochodach, zbyt niskich do zaspokojenia potrzeb na rynku komercyjnym.

	wskaźnik wojewody	Opłata miesięczna w przypadku, gdy uczelnia <u>nie pobiera</u> dodatkowo opłat na pokrycie kosztów niezależnych			Opłata miesięczna w przypadku, gdy uczelnia <u>pobiera</u> dodatkowo opłaty na pokrycie kosztów niezależnych			Czynsz w TBS/SIM
		stawka za 1 m kw	8 m kw	15 m kw	stawka za 1 m kw	8 m kw	15 m kw	
	II-III kw. 2024							stawka za 1 m kw
Białystok	7 529	34	271,04	508,21	18,07	144,56	271,04	25,10
Bydgoszcz	7 428	33	267,40	501,38	17,83	142,61	267,40	24,76
Gdańsk	8 689	39	312,80	586,51	20,85	166,83	312,80	28,96
Gdynia	7 150	32	257,40	482,63	17,16	137,28	257,40	23,83
Katowice	7 260	33	261,36	490,05	17,42	139,39	261,36	24,20
Kielce	7 031	32	253,10	474,57	16,87	134,99	253,10	23,44
Kraków	8 113	37	292,07	547,63	19,47	155,77	292,07	27,04
Lublin	6 805	31	244,98	459,34	16,33	130,66	244,98	22,68
Łódź	6 313	28	227,27	426,13	15,15	121,21	227,27	21,04
Olsztyn	10 407	47	374,65	702,47	24,98	199,81	374,65	34,69
Opole	6 514	29	234,49	439,67	15,63	125,06	234,49	21,71
Poznań	7 991	36	287,68	539,39	19,18	153,43	287,68	26,64
Rzeszów	7 688	35	276,77	518,94	18,45	147,61	276,77	25,63
Szczecin	6 797	31	244,69	458,80	16,31	130,50	244,69	22,66
Warszawa	9 965	45	358,73	672,61	23,92	191,32	358,73	33,22
Wrocław	9 052	41	325,87	611,01	21,72	173,80	325,87	30,17
Zielona Góra	7 578	34	272,81	511,52	18,19	145,50	272,81	25,26
	Średnia	35	280,18	525,34	18,68	149,43	280,18	25,94

Najwyższe maksymalne opłaty za miejsce w domu studenckim, zgodnie z aktualnymi wartościami wskaźnika odtworzeniowego, będą w Warszawie, a najniższe w Łodzi.

Podkreślenia wymaga, że opłata za pomieszczenie w domu studenckim będzie o około 40% niższa niż w zasobie TBS/SIM. Gwarantuje to społeczny charakter zasobu akademickiego, uwzględniający niestabilną jeszcze sytuację materialną osób wchodzących w dorosłość, uzależnioną m.in. od sytuacji rodzinnej studenta.

**Raport z konsultacji publicznych i opiniowania, o którym mowa w § 51 uchwały Regulamin pracy Rady Ministrów, dotyczący projektu ustawy projektu ustawy o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju
mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw
(numer w Wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów: UA7)**

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248, z późn. zm.) oraz § 52 ust. 1 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. - Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2024 r. poz. 806) projekt ustawy został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji w serwisie Rządowy Proces Legislacyjny.

Projekt został przekazany do zaopiniowania, w trybie przepisów ustawy z dnia 23 maja 1991 r. o związkach zawodowych (Dz. U. z 2025 r. poz. 440) oraz ustawy z dnia 23 maja 1991 r. o organizacjach pracodawców (Dz. U. z 2025 r. poz. 423), następującym partnerom społecznym:

1. Zarządowi Głównego Forum Związków Zawodowych
2. Komisji Krajowej NSZZ „Solidarność”
3. Ogólnopolskiemu Porozumieniu Związków Zawodowych
4. Konfederacji „Lewiatan”
5. Pracodawcom RP
6. Związkowi Pracodawców Business Centre Club
7. Związkowi Przedsiębiorców i Pracodawców
8. Związkowi Rzemiosła Polskiego
9. Federacji Przedsiębiorców Polskich.

Spośród nich uwagi do projektu zgłosiły Ogólnopolskie Porozumienie Związków Zawodowych, KK NSZZ „Solidarność”, Forum Związków Zawodowych. Podmioty te pozytywnie oceniły projekt ustawy. Stanowisko w sprawie zajęła także Federacja Związków Pracodawców Ochrony Zdrowia „Porozumienie Zielonogórskie”, nie zgłaszając uwag do projektu.

Projekt został także przekazany w ramach konsultacji publicznych następującym podmiotom:

1. Krajowy Zasób Nieruchomości;
2. Polska Izba Gospodarcza Towarzystw Budownictwa Społecznego;
3. Stowarzyszenie Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej;
4. Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy;
5. Stowarzyszenie Towarzystw Budownictwa Społecznego z siedzibą w Tarnobrzegu;
6. Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Poznaniu sp. z o.o. w Poznaniu;
7. Branżowa Komisja Dialogu Społecznego;
8. Unia Metropolii Polskich;
9. Unia Miasteczek Polskich;
10. Unia Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce;
11. Związek Miast Polskich;
12. Związek Powiatów Polskich;
13. Instytut Rozwoju Miast i Regionów;
14. UM Wrocławia;
15. Obywatel TBS;
16. Krajowa Rada Mieszkańców TBS;
17. Stowarzyszenie Mieszkańców TBS Mieszkanie Naszych Możliwości;
18. Stowarzyszenie Partycypantów i Najemców Nasz Blok;
19. Stowarzyszenie Mieszkańców TBS Poznań;
20. Stowarzyszenie Mieszkańców TBS Marki;
21. Stowarzyszenie Budowniczych Domów i Mieszkań;
22. Inicjatywa Społeczna Mieszkańców Lubelskiego TBS;
23. Ruch Społeczny TBS Tarnobrzeg;
24. Fundacja Wolne Społeczeństwo z Poznania;
25. TBS Warszawa Południe;

26. Grupa PTBS najem z dojściem do własności z Poznania;
27. Fundacja Habitat for Humanity Polska;
28. Fundacja Instytut Rozwoju Budownictwa z siedzibą w Warszawie;
29. Towarzystwo Pomocy im. Św. Brata Alberta;
30. Polski Związek Firm Deweloperskich;
31. Krajowa Organizacja Rzeczoznawców Majątkowych;
32. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych;
33. Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych;
34. Polska Izba Rzeczoznawstwa Majątkowego;
35. Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych;
36. Polskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych;
37. Stołeczne Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych;
38. Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych „POLONIA”;
39. Związek Uczelni „InnoTechKra”;
40. Związek Uczelni „Związek Uczelni Lubelskich”;
41. Związek Uczelni „Związek Uczelni w Gdańsku im. Daniela Fahrenheita”;
42. Związek Uczelni „Związek Wielkopolskich Publicznych Uczelni Zawodowych”;
43. Konferencja Rektorów Akademickich Szkół Polskich;
44. Konferencja Rektorów Uniwersytetów Polskich;
45. Polska Komisja Akredytacyjna;
46. Akademia Młodych Uczonych;
47. Narodowa Agencja Wymiany Akademickiej;
48. Konferencja Rektorów Polskich Uczelni Technicznych;
49. Konferencja Rektorów Akademickich Uczelni Medycznych;
50. Konferencja Rektorów Uczelni Artystycznych;
51. Konferencja Polonistyk Uniwersyteckich;
52. Konferencja Rektorów Uczelni Pedagogicznych;
53. Konferencja Dziekanów Wydziałów Przyrodniczych Uniwersytetów Polskich;
54. Polska Akademia Umiejętności;
55. Rada Młodych Naukowców;
56. Fundacja „Fundusz Pomocy Studentom”;
57. Niezależne Zrzeszenie Studentów;
58. Zrzeszenie Studentów Polskich;
59. Rada Szkolnictwa Wyższego i Nauki Związku Nauczycielstwa Polskiego;
60. Akademia Młodych Naukowców;
61. Rada Dialogu z Młodym Pokoleniem;
62. Konferencja Rektorów Akademickich Szkół Polskich;
63. Konferencja Rektorów Zawodowych Szkół Polskich;
64. Konferencja Rektorów Publicznych Uczelni Zawodowych (dawniej KRePSZ);
65. Parlament Studentów Rzeczypospolitej Polskiej.

Jednocześnie na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o Radzie Dialogu Społecznego i innych instytucjach dialogu społecznego (Dz. U. z 2018 r. poz. 2232, z późn. zm.) o wyrażenie opinii do ww. projektu została poproszona Rada Dialogu Społecznego.

W toku konsultacji publicznych i opiniowania uwagi do projektu zgłosiły następujące podmioty:

1. Bank Gospodarstwa Krajowego,
2. Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów,
3. Urząd Ochrony Danych Osobowych,
4. Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie,
5. Główny Urząd Nadzoru Budowlanego,
6. Urząd Zamówień Publicznych,
7. Instytut Rozwoju Miast i Regionów,

8. Fundacja TBS Obywatel,
9. Najemca / partycypant TBS,
10. SIM Zagłębie,
11. Strona Społeczna Będzin,
12. Polskie Stowarzyszenie Gipsu,
13. najemca TBS,
14. TBS Motława,
15. najemca / partycypant w imieniu zespołu programu Mieszkania Lokatorskie,
16. stowarzyszenie TBS z siedzibą w Tarnobrzegu,
17. Stowarzyszenie Budowniczych Domów i Mieszkań,
18. Polski Związek Firm Deweloperskich,
19. Stowarzyszenie Zwyczajne „Mieszkańcy TBS Marki”,
20. Ruch Społeczny TBS Tarnobrzeg (Monika Stępień),
21. SIM KZN ŁUŻYCE SP Z O. O.,
22. SIM SUDETY SP Z O.O.,
23. Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy,
24. PIG TBS,
25. TBS Wrocław Sp. z o.o.,
26. Fundacja Wolne Społeczeństwo,
27. SIM KZN Zachodni Sp. z o.o.,
28. Fundacja Habitat for Humanity Poland,
29. Krajowy Zasób Nieruchomości,
30. SIM Śląsk Sp. z o.o.,
31. SIM Północne Mazowsze Sp. z o.o. z/s w Ciechanowie,
32. SIM Łódzkie sp. z o.o.,
33. TBS Warszawa Południe sp. z o.o.,
34. TBS PRYWATNY
35. TBS „NASZ DOM” Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie,
36. Unia Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce,
37. Stowarzyszenie Mieszkaniowe WSPÓŁ,
38. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP,
39. Krajowa Rada Spółdzielcza,
40. Unia Spółdzielców Mieszkaniowych,
41. Konferencja Rektorów Akademickich Szkół Polskich,
42. Komitet Ochrony Praw Lokatorów,
43. Justyna Śwircz oraz mieszkańcy (100 rodzin),
44. KRUP,
45. WUM,
46. Rada Młodych Naukowców,
47. Uniwersytet Medyczny we Wrocławiu,
48. ZKZL sp. z o.o.

Uwagi zostały uwzględnione w niezbędnym zakresie. Do uwag przedstawiono również wyjaśnienia. Szczegółowe zestawienie uwag wraz ze stanowiskiem MRIT zawierają tabele uwag zgłoszonych w ramach konsultacji publicznych i opiniowania – stanowiące załącznik do raportu.

Żadne inne podmioty ani osoby fizyczne nie wyraziły zainteresowania pracami nad projektem.

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

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

**Uwagi do projektu ustawy o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw
(numer w Wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów: UA7)
wraz z uzasadnieniem oraz oceną skutków regulacji**

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
Art. 1. Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa			
Uwagi ogólne			
	Instytut Rozwoju Miast i Regionów	Ogólny kierunek, czyli stopniowe wprowadzanie zakazu zbywania i prywatyzacji mieszkań wybudowanych z użyciem środków wsparcia dla społecznego budownictwa czynszowego, jest dobrym sposobem na utrzymanie i rozbudowę zasobu mieszkań na wynajem o regulowanych czynszach. A z kolei zasób takich mieszkań, który stanowić będzie znaczący odsetek ogólnej liczby mieszkań na wynajem będzie wpływać stabilizująco na rynek najmu i stawki czynszów w zasobach właścicieli nastawionych na zysk. Część propozycji to jednak dopiero początek zmian i rozpoczęcie dyskusji, ze względu na konieczne wprowadzanie dalszych zmian w obowiązujących przepisach. Nie zostały poruszone problemy związane z regulacją najmu i ochroną lokatorów, a także kosztami ponoszonymi poprzez właścicieli lokali w związku z długotrwałymi procesami orzekania w sprawach mieszkaniowych i wykonywania eksmisji, problemy związane z samymi formami umów najmu, brak skutecznego prowadzenia monitorowania poziomu czynszów najmu na rynku. Bardzo dużym zagadnieniem pozostaje jakość i racjonalność zarządzania zasobami mieszkań komunalnych, których budowa i remonty są obecnie (i w projektowanych rozwiązaniach)	W zakresie zasad gospodarowania zasobem komunalnym uwaga poza zakresem regulacji. Ad 1. W zakresie rad nadzorczych TBS proponuje się następujące poprawione brzmienie art. 1 pkt 3 projektu ustawy: 3) w art. 25: a) w ust. 2 dodaje się zdanie drugie i trzecie w brzmieniu: „W przypadku gdy statut albo umowa SIM uniemożliwia gminie realizację uprawnienia, o którym mowa w zdaniu pierwszym, SIM, na wniosek tej gminy, dokonuje niezwłocznie zmiany statutu lub umowy SIM, polegającej na określeniu liczby tych członków w sposób zapewniający wnioskującej gminie uprawnienie do wprowadzenia jednego takiego członka. Zmiana statutu lub umowy SIM w zakresie objętym wnioskiem nie wymaga uchwały zgromadzenia wspólników.”,

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		finansowane z bezzwrotnych środków z Funduszu Doptat. Nie ma mechanizmów wprowadzających choćby czynsze w wysokości pozwalającej na pokrywanie bieżących kosztów gospodarowania. 1. Przepisy dotyczące rad nadzorczych SIM nie są jasno napisane - jeśli celem jest ograniczenie liczebności tych rad. Nadal pozostaną zapisy pozwalające gminom na wskazanie swojego przedstawiciela. 2. Proponowana zmiana w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, jakkolwiek spójna z założeniem "nie dla prywatyzacji mieszkań zbudowanych z dofinansowaniem" jest zupełnie niespójna z obecnym duchem spółdzielczości mieszkaniowej – nastawieniem na wyodrębnianie i przenoszenie własności lokalu w dowolnym momencie, na żądanie spółdzielcy. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych będzie wymagać dużych zmian, ze względu na obecnie wskazywane problemy z regulacjami dot. funduszy zasobowego i udziałowego, a także postępowanie z mieszkaniami lokatorskimi i wkładem budowlanym w momencie wystąpienia członka ze spółdzielni. Bardzo duże konsekwencje, brak informacji o chęci zmiany ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych we wcześniejszych dyskusjach.	b) dodaje się ust. 3 w brzmieniu: „3. W przypadku gdy SIM działa na obszarze więcej niż trzech gmin, a w statucie lub umowie SIM określono łączną liczbę członków rady nadzorczej wskazywanych przez gminy, na których obszarze działa SIM, nie mniejszą niż trzy, przepisu ust. 2 zdanie drugie i trzecie nie stosuje się.”; Ad 2. Wyjaśnienia do uwagi. Należy mieć na uwadze pierwotny cel jaki przyświecał ustawodawcy rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego współfinansowanego środkami z KFM i programu SBC – zakaz sprzedaży mieszkań powstałych z udziałem środków pochodzących z budżetu państwa, a więc takich, które powinny służyć obywatelom w najbardziej efektywny sposób. Ta właśnie efektywność leżała u podstaw głównego założenia programu SBC w oryginalnej wersji, jakim był tzw. „łańcuch przeprowadzek”, pozwalający na rotację najemców i możliwość zamieszkania w miejscu adekwatnym do aktualnych potrzeb, w tym z uwzględnieniem aktualnego miejsca pracy (umożliwiając migrację za pracą na terenie Polski). Idea ta została rozmyta przez wcześniejsze nowelizacje, które umożliwiły wykup mieszkań przeznaczonych na wynajem. Ponadto trzeba zauważyć, że najemcę, którego stać na zapłatę ceny rynkowej za mieszkanie znajdujące się w zasobie mieszkań na wynajem należącym do spółki działającej w formule TBS/SIM, równie dobrze stać na kupno mieszkania na wolnym rynku. Tym samym bezzasadne wydaje się uszczuplanie i tak ograniczonego zasobu mieszkań na wynajem.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		3. Przepisy dotyczące akademików: a. Ograniczenie dostępności preferencyjnego finansowania tylko dla uczelni publicznych może być uznane za dyskryminację, ale gwarancję utrzymania zasobu bez jego prywatyzacji można byłoby uzyskać choćby poprzez konieczność zwrotu zwaloryzowanego dofinansowania, jeśli uczelnia w dowolny sposób zbywałaby powstały budynek. b. Kopia standardu (metraż, możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków) to kopia parametrów pomieszczenia tymczasowego, ale: czy student będzie sobie sam to pomieszczenie wyposażał i wypożyczał meble za dodatkową	Ponadto art. 15 projektu ustawy dotyczy inwestycji SIM/TBS współfinansowanych kredytem ze środków byłego KFM oraz w ramach aktualnego programu preferencyjnych kredytów udzielanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego. Dojście do własności będzie nadal możliwe w przypadku tych lokali, które zostaną zrealizowane na podstawie finansowania zwrotnego udzielonego do wejścia w życie projektowanej ustawy. Zakaz będzie obowiązywał tylko do nowych inwestycji. Ad 3. Wyjaśnienia do uwag. a. Regulacja zgodna z wpisem do wykazu prac legislacyjnych Rady Ministrów, na podstawie decyzji Zespołu ds. programowania prac rządu. b. Standard pomieszczeń służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów zostanie określony przez Ministra właściwego do spraw szkolnictwa wyższego i nauki, w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, określi, w drodze rozporządzenia. <u>Zgodnie z nowym brzmieniem art. 2 pkt 4b</u> „4b) pomieszczeniu służącym zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów – należy przez to rozumieć pomieszczenie w domu studenckim stanowiącym własność uczelni publicznej, nadające się do zamieszkania, o powierzchni co najmniej 8 m²

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		opłatą? Przepisy w takiej formie nie sprzyjają powstawaniu części wspólnych i pomieszczeń pomocniczych, dostępnych bez dodatkowych opłat. c. problem warunków: pomieszczenia ma być udostępniane tylko studentom nie mającym tytułu prawnego do lokalu w danej miejscowości - co z umowami najmu pokoju? Jeśli wnioski o akademik składa się w maju/ czerwcu, to część studentów może najmować mieszkania. d. „Ta sama miejscowość” w przypadku aglomeracji to wąska definicja, warto byłoby zostawić szczegółowe określanie warunków dostępu samym uczelniom. e. określenie "opłaty za korzystanie z pomieszczenia" mogą sugerować, że możliwe będzie doliczenie kosztów mediów, usług. Bez dodatkowych opłat choćby za media utrzymanie budynków będzie bardzo trudne. f. I jaki VAT? jak za najem pomieszczenia tymczasowego (cele mieszkaniowe, VAT z.w.) czy jak za zakwaterowanie zbiorowe 8%? Zwolnienie z Vat oznacza brak dodatkowych usług, ale też nie pozwala na odliczenie VAT z nakładów na budynek. 4. Zasób gotowych projektów budynków: instytucją bardziej zorientowaną na sprawy techniczne wydaje się być KZN, a nie BGK. Mogłoby być wskazane wypracowanie biblioteki projektów i następnie dopasowywanie ich do konkretnych działek przez KZN, już nadzorujące	powierzchni mieszkalnej na jedną osobę, wyposażone, w oświetlenie naturalne i elektryczne, możliwość ogrzewania, niezawilgocone przegrody budowlane oraz: a) wyposażone lub b) obejmujące bezpośredni dostęp do aneksu wyposażonego: - w źródło zaopatrzenia w wodę, ustęp oraz urządzenie do gotowania posiłków.” c. Zgodnie z proponowanym przepisem uprawnionym jest student (doktorant) nieposiadający tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego. Jeżeli potrzeby mieszkaniowe są zabezpieczone – miejsce nie przysługuje. d. Uwaga nieuwzględniona, to beneficjent wsparcia (uczelnia będzie decydowała o miejscu realizacji

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		realizację budynków w ramach utworzonych SIMów. 5. Wzrost kwot na budownictwo społeczne jest potrzebny ze względu na rosnące zainteresowanie gmin i zapotrzebowanie zgłaszane w ramach prowadzonych w BGK programów. 6. Mnożą się rodzaje umów najmu w SIMach, ze względu na zachowanie praw i czas udzielenia finansowania, a to nie ułatwi komunikowania o mieszkalnictwie społecznym. Niezbędne będzie szczegółowe informowanie klientów i sąsiadów każdego budynku w każdym TBS i SIM o warunkach najmu i prawach związanych z ewentualnym dochodzeniem do własności, odzyskiwaniem partycypacji, waloryzacją czynszów, zasadami zmian najemców w wyniku zmian w ramach rodzin najemców. Wciąż brak jest takich kampanii i zrozumienia zasad działania TBS i SIM. Aby podkreślić ostatni punkt: nie ma generalnie spójnego informowania o rozwiązaniach mieszkaniowych, opcjach dostępnych poza hasłem „weź kredyt i kup mieszkanie”. Rola TBS i SIM, spółdzielczości mieszkaniowej i kooperatyw, możliwości zakładania całkowicie oddolnie tego typu przedsiębiorstw nie nastawionych na zysk i ewentualnej roli przedsiębiorców (z branży budownictwa, bankowości, organizacji procesów) w tego typu budownictwie nie jest opisywana i pokazywana jako jedna z możliwości. Zawitości najmu w ramach społecznego budownictwa czynszowego również wymagają szerszej i konsekwentnej kampanii, w tym wprowadzenia takich treści do edukacji, w tym dotyczącej	przedsięwzięcia) w miejscu najbardziej dogodnym dla swoich studentów. e. Zgodnie z nowym brzmieniem przepisu art. 7c ust. 3a i 3b „3a. Wysokość opłaty dziennej za udostępnienie zgodnie z art. 4a ust. 2 i 3 pomieszczenia służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów utworzonego lub zmodernizowanego z wykorzystaniem finansowego wsparcia nie może przekroczyć w skali roku powierzchni tego pomieszczenia przypadającej na studenta lub doktoranta, któremu to pomieszczenie udostępniono oraz na osoby korzystające z tego pomieszczenia wraz z tym studentem lub doktorantem zgodnie z art. 4a ust. 3 oraz kwoty stanowiącej 0,015 % wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej zgodnie z art. 9 ust. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego albo 0,008% tej kwoty w przypadku gdy poza opłatą za udostępnienie pomieszczenia służącemu zapewnieniu potrzeb mieszkaniowych studentów uczelnia pobiera od studenta lub doktoranta opłaty na pokrycie kosztów od niej niezależnych. Przez koszty niezależne od uczelni publicznej rozumie się opłaty, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, ponoszone przez tę uczelnię w związku z udostępnieniem pomieszczenia służącego zapewnieniu potrzeb mieszkaniowych studentów. 3b. Wysokość opłaty dziennej za udostępnienie zgodnie z art. 4a ust. 4 pomieszczenia służącego

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiI
		demokratycznego zarządzania na poziomie najbliższym codzienności – poczynając od wspólnot mieszkaniowych i sąsiedzkich, lokalnych społeczności energetycznych i podobnych form. Różne tytuły prawne do lokalu powinny zapewniać bezpieczeństwo i przewidywalność.	zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów utworzonego lub zmodernizowanego z wykorzystaniem finansowego wsparcia nie może przekroczyć dwukrotności kwoty obliczonej zgodnie z ust. 3a. W przypadku gdy pomieszczenie służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów udostępniane jest osobie innej niż określona w art. 4a ust. 2 i 3 do osób tych ust. 3a stosuje się odpowiednio. f. Termin "domy studenckie" występuje w ustawie o podatku od towarów i usług w kontekście zastosowanej stawki podatku w wysokości 8 %, oraz zwolnień od podatku usług zakwaterowania w domach studenckich świadczone na rzecz studentów i doktorantów uczelni prowadzących te domy studenckie. Ad 4. Uwaga nieuwzględniona. Powierzenie zarządzania zasobem Bankowi Gospodarstwa Krajowego zapewnia najwyższy poziom merytorycznej kontroli w związku z wypłatami wynagrodzeń na rzecz autorów dokumentacji. Przede wszystkim należy zauważyć, że zasób dokumentacji tworzony jest na rzecz zainteresowanych podmiotów w celu ułatwienia realizacji przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1 oraz art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych, tj. korzystających ze wsparcia w ramach rządowego programu bezzwrotnego finansowego wsparcia budownictwa (programu zarządzanych przez BGK). Zasób tym samym nie przynależy do mechanizmów związanych bezpośrednio z zadaniami KZN ani nie jest dedykowany do wykorzystania wyłącznie przez SIMy,

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
			stąd komplementarne i celowe będzie pozostawienie zarządu nim w ramach BGK. Ad 5. Opinia pozytywna. Ad 6. Wyjaśnienia do uwagi. W zakresie wprowadzenia nowych zasad (tj. informowanie klientów i sąsiadów każdego budynku w każdym TBS i SIM o warunkach najmu i prawach związanych z ewentualnym dochodzeniem do własności, odzyskiwaniem partycypacji, itd.), o których mowa w przedmiotowej uwadze na chwilę obecną znajdują się one poza zakresem regulacji.
	Fundacja TBS Obywatel ***	1. Projekt zmiany ustawy poprzedzony brakiem konsultacji z Parlamentarnym Zespołem ds. TBS oraz ze stroną społeczną – czyli samymi mieszkańcami systemu TBS, którzy najlepiej	Wyjaśnienia do uwagi. Ad 1. Projekt ustawy o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw wraz z uzasadnieniem oraz oceną

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
	Gmina i Miasto Szadek / UM w Piątku / UG w Rzepczycy / (w zakresie propozycji dot. zakazu wyodrębniania mieszkań w SIM/TBS)	znają bolączki i bariery tego systemu! Wnosiliśmy o to jako fundacja Obywatel TBS w lutym br. – do dziś nie mamy odpowiedzi. Wiemy, że tymczasem odbywały się konsultacje z przedstawicielami izb TBSów. Stanowczo sprzeciwiamy się pomijaniu mieszkańców w projektowaniu zmian – miało to miejsce przez 29 lat istnienia ustawy o TBS i doprowadziło do zaistnienia wielu patologii zaszytych w system. 2. Nieuwzględnienie 6 postulatów wyrażonych były w petycji autorstwa Grzegorza Prigana w lutym 2023 r., postulatów uzgodnionych w obrębie strony społecznej – mieszkańców i podpisanych przez ok. 13 tysięcy mieszkańców TBS z różnych stron Polski. Żaden z tych postulatów nie znalazł miejsca w planowanych zmianach 3. Ustawodawca pozostawia udział przyszłych najemców w formie partycypacji, co drastycznie zmniejsza atrakcyjność programu mieszkań społecznych dla przyszłych odbiorców. Jaki stan powstanie po wejściu w życie proponowanych zmian? Ani spółki TBS/SIM, ani same samorządy nie będą zainteresowane angażowaniem się w mieszkania społeczne, ponieważ nie będą w stanie znaleźć na nie chętnych. Proponowane rozwiązanie w praktyce wyeliminuje system mieszkań społecznych wobec braku jego	skutków regulacji (numer w Wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów: UA7) został udostępniony do konsultacji publicznych podmiotom, które uprzednio zgłosiły zainteresowanie rządowym procesem legislacyjnym w zakresie ustaw regulujących mieszkalnictwo społeczne. Ponadto został on również umieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji, w zakładce Rządowy Proces Legislacyjny, aby umożliwić podmiotom zainteresowanym projektowanymi zmianami wzięcie udziału w konsultacjach publicznych projektu. Ad 2. W pozostałym zakresie MRiT wyraziło swoją opinię udzielając odpowiedzi na petycję Pana Grzegorza Prigana, adwokata. Ponadto ustawa o społecznych formach jest nadal przedmiotem analiz w MRiT, a wszelkie wnioski i dalsze zasadne postulaty zostaną wzięte pod uwagę w przy kolejnej, planowanej już dużej nowelizacji przepisów regulujących program SBC. Ad 3. Partycypacja jest gwarantem ograniczonego, w stosunku do rynkowego, czynszu.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		atrakcyjności zarówno dla inwestorów, gmin, jak i beneficjentów ostatecznych. Wobec zgłaszanych do MRiT i zespołów parlamentarnych od lat problemów najemców istniejących zasobów TBS, ustawodawca powinien się skupić na: - naprawieniu patologii istniejących w systemie z uwzględnieniem głosu mieszkańców - zamknięciu dotychczasowego systemu, który był zmieniany poza mieszkańcami, na skutek wyłącznie lobbingu izb gospodarczych TBS, rozliczenia go i otwarcia nowego systemu na jasnych czytelnych od początku zasadach - uregulowaniu możliwości dojścia do własności już istniejących mieszkań. Brak powyższych działań doprowadzi do tego, co już jest widoczne w nowych inwestycjach TBS i SIM – powiększających się trudności w zdobyciu chętnych na mieszkanie w SIM/TBS Wprowadzenie tych wybiórczych i złych zmian, wskazanych w projekcie, nie przyniesie spodziewanych skutków – budowy i zasiedlenia wielu tysięcy mieszkań w Polsce. Obecnie proponowane rozwiązanie będzie przeciwnie skuteczne. To wynika z naszych obserwacji, głosów chętnych osób rozważających TBS/SIM i rezygnujących, obserwowania trudności spółek w pozyskaniu najemców (kolejne nieudane nabory). Uważamy, że projektowana zmiana powinna być poprzedzona solidnym zbadaniem realiów systemu a nie oparta wyłącznie o głosy lobbujących części spółek. Inaczej zamierzenia skończą się jak w Mieszkaniach Plus albo nowszych inwestycjach wielu spółek w Polsce.	

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		Liczymy na zaangażowanie głosu przedstawicieli mieszkańców w proces wdrażania środków z KPO i proces przygotowania do budowy wielu nowych mieszkań, by uniknąć niepowodzenia tego zamierzenia. 4. Jeżeli ustawodawca chce przejść na system najmu długoterminowego bez możliwości wyodrębniania własności lokali, to należy przede wszystkim wyłączyć możliwość udziału partycypacyjnego mieszkańców w budowie lokali. W polskich warunkach gospodarczych i przy powszechnym przywiązaniu do własności trudno będzie przekonać najemców do wpłaty przykładowo partycypacji w kosztach budowy lokalu bez żadnej perspektywy dojścia do własności. 5. Jednocześnie należy zaproponować zmianę w sposobie finansowania inwestycji, poprzez wprowadzenie albo całkowitego finansowania ze środków publicznych z Funduszu Dopłat, albo wydłużenie dopuszczalnego okresu kredytowania SBC do 60 lat, co wpłynie na rozłożenie kwoty kredytu na więcej okresów i spadek kwoty czynszu, która jest uzależniona od miesięcznej raty kredytu. 6. Jeden z postulatów petycji mieszkańców brzmiał tak: „społecznej kontroli zarządów SIM poprzez obowiązkowy wybór z najemców SIM ich przedstawiciela do rady nadzorczej spółki na wzór art. 12 ustawy z dnia 30 sierpnia 1996 r. o komercjalizacji i niektórych uprawnieniach pracowników [...] lub nawet członka zarządu.” Nie przypadkiem postulujemy obecność mieszkańców a nie tylko przedstawicieli gmin. Przedstawiciele gmin w spółkach są często politykami skojarzonymi z aktualnie	Ad 4 - 7. Wyjaśnienia do uwag. Poza zakresem projektu. Kwestie ta będą przedmiotem analizy przy kolejnej planowanej już nowelizacji, w ramach której zdefiniowany zostanie nowy instrument wsparcia inwestycji SBC.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		rzządzając lokalnie opcją polityczną i są spolegliwi wobec niej, nie pełnią roli nadzorczej, nie pilnują praw mieszkańców. Mamy na to wiele dowodów od wielu lat. W opinii Biura Analiz Sejmowych z dnia 24 lipca 2023 r., oceniającej postulaty naszej petycji, ten postulat zyskał przychyłność: „Zaproponowane rozwiązanie bez wątpienia zwiększa możliwości kontrolne najemców mieszkań wobec działań organów funkcjonujących w ramach społecznych inicjatyw mieszkaniowych. Może przyczynić się do zwiększenia przejrzystości i transparentności sprawowanego zarządu oraz wpłynąć korzystnie na zaufanie najemców wobec działań zarządu funkcjonującego w ramach społecznej inicjatywy mieszkaniowej. Znajduje to również uzasadnienie w specyfice najmu w inwestycjach w ramach SIM, które funkcjonują przede wszystkim w oparciu o najem długoterminowy (często w połączeniu z partycypacją przyszłego najemcy w kosztach budowy). Wydaje się, że zasadne jest rozważenie wprowadzenia wskazanego postulatu.” 7. Kwestionujemy: „Należy mieć również na uwadze pierwotny cel, jaki przyświecał ustawodawcy rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego współfinansowanego środkami z KFM i programu SBC – zakaz sprzedaży mieszkań powstałych z udziałem środków pochodzących z budżetu państwa, a więc takich, które powinny służyć obywatelom w najbardziej efektywny sposób. Ta właśnie efektywność leżała u podstaw głównego założenia programu SBC w oryginalnej wersji, jakim był tzw. „łańcuch przeprowadzek”, pozwalający na rotację najemców i możliwość zamieszkania w miejscu adekwatnym do	

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		aktualnych potrzeb, w tym z uwzględnieniem aktualnego miejsca pracy (umożliwiając migrację za pracą na terenie Polski). Idea ta została rozmyta przez ww. nowelizacje, które umożliwiły wykup mieszkań przeznaczonych na wynajem. Najemcę, którego stać na zapłatę ceny rynkowej za mieszkanie znajdujące się w zasobie mieszkań na wynajem należącym do spółki działającej w formule TBS/SIM, równie dobrze stać na kupno mieszkania na wolnym rynku. Tym samym bezzasadne wydaje się uszczuplanie i tak ograniczonego zasobu mieszkań na wynajem." Pierwotny cel zakładał, że partycypacje będą pochodzić z gmin lub podmiotów prawnych (pracodawcy). Tymczasem w zdecydowanej większości pochodzą one od mieszkańców. W ten sposób system TBS stał się de facto wsparciem spółek prawa handlowego w nabywaniu mieszkań na ich własność za pieniądze najemców! Projektowane rozwiązanie powoduje kontynuację wspierania spółek prawa handlowego a nie mieszkańców. Sprawiedliwość społeczna zupełnie została zgubiona - ten, który finansuje nie może zostać właścicielem. Ten, który nie finansuje - zostaje nim na mocy ustawy. Argument z rotacją jest bardzo chybiony, staranie się o mieszkanie w TBS to często lata oczekiwania w kolejkach, o żadnej mobilności nie ma mowy. Mieszkańcy zapuszczają na długie lata korzenie, licząc się z opcją emerytury w nich aż do śmierci. Jest to kompletnie oderwane od praktyki życiowej w systemie TBS. NIKT w Polsce ani ustawodawca, ani MRiT nie bada systemu - nie ma żadnych opracowań, na bazie	

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		których można by powiedzieć o demograficznej stronie systemu, jak długo mieszkańcy zamieszkują mieszkania. MRiT nie wie nawet ile jest spółek TBS w Polsce, ile prywatnych, ile gminnych, ile mieszkań, ile mieszkańców, ile z partycypacjami prywatnymi, ile gminnymi czy osób prawnych. Nie analizują systemu, nie badają go. Aktualna opcja wykupu w ustawie jest niesprawiedliwa. Powszechną praktyką spółek TBS od 1995 roku było namawianie ludzi do wstąpienia w system obietnicą wykupu po spłaceniu kredytów na budowy. Dlaczego ludzie chcą wykupu? bo nie czują się bezpiecznie w TBSach i nie mogą kontrolować ich wydatków. We wspólnotach można, w spółdzielniach również, w TBS nie. Najemcy chcą więc wykupić i założyć wspólnoty i mieć na to wpływ. Strona społeczna wielokrotnie wskazywała oraz uzasadniała konieczność sprecyzowania art. 28 ustawy. W orzecnictwie sądów związanym z zaskarżaniem podwyżek czynszów, pojawia się dwugłos wynikający z nieprecyzyjnych przepisów. Z jednej strony ustawa stanowi o społecznym charakterze zasobu, w tym wspieraniu mieszkańców, z drugiej strony spółki TBS interpretują artykuł 28 jako furtka do swobodnego podwyższania czynszów bez konieczności jej uzasadnienia. Należy sprecyzować prawo, w tym kierunku, żeby doprecyzować fakt, że czynsze powinny być przeznaczane jedynie na cele utrzymania nieruchomości oraz spłatę kredytu bez możliwości osiągnięcia zysku.	
	Najemca / partycypant TBS	W związku z tym, że trwają konsultacje do ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa pragnę wyrazić swoje rozczarowanie postawą ministerstwa, które ignoruje stronę społeczną i nie jest otwarte na dialog nad zmianą ustawy o mieszkalnictwie społecznym,	Wyjaśnienia do uwagi. Projekt ustawy o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw wraz z uzasadnieniem oraz oceną skutków regulacji (numer w Wykazie prac

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		które ma służyć właśnie mieszkańcom Ponadto chcę wspomnieć, że od grudnia 2023 działa parlamentarny zespół d.s. TBS, który także jest pomijany w tym dialogu. Przez ostatnie kilka lat mieszkańcy TBS wielokrotnie podkreślali, że system TBS w obecnej formie jest nieuczciwy i niesprawiedliwy dla najstarszych mieszkańców TBS, którzy są jedynymi sponsorami tych mieszkań, a mieszkania przechodzą na własność prywatnych spółek (tak jest w Krakowie-mamy 11 prywatnych TBS-ów) bądź miejskich, które nie ponoszą żadnych kosztów tych inwestycji. Mam na myśli mieszkania wybudowane pod koniec lat 90-ych i na początku 2000 roku, kiedy mieszkaniowiec partycypuje w 30% w budowie mieszkania, a kredyt z zaciągnięty z BGK spłaca w czynszu. Absolutnie koniecznym w demokratycznym Państwie wydaje się być rozliczenie i zamknięcie starego programu i stworzenie nowego uczciwego programu budownictwa społecznego bez finansowego angażowania najemców w koszt budowy lokalu.	legislacyjnych i programowych Rady Ministrów: UA7) został udostępniony do konsultacji publicznych podmiotom, które uprzednio zgłosiły zainteresowanie rządowym procesem legislacyjnym w zakresie ustaw regul. mieszkalnictwo społeczne. Ponadto został on również umieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji, w zakładce Rządowy Proces Legislacyjny, aby umożliwić podmiotom zainteresowanym projektowanymi zmianami wzięcie udziału w konsultacjach publicznych projektu.
Całość	Przekazano stronie społecznej od SIM Zagłębie	Jeżeli ustawodawca chce przejść na system najmu długoterminowego bez możliwości wyodrębniania własności lokali, to należy przede wszystkim wyłączyć możliwość udziału partycypacyjnego mieszkańców w budowie lokali. W polskich warunkach gospodarczych i przy powszechnym przywiązaniu do własności trudno będzie przekonać najemców do wpłaty przykładowo 10% partycypacji w kosztach budowy lokalu bez żadnej perspektywy dojścia do własności.	Wyjaśnienia do uwagi. Partycypacja jest gwarantem ograniczonego, w stosunku do rynkowego, czynszu. Ponadto, projekt ustawy zawiera przepisy ograniczające wysokość partycypacji w przypadku łączenia wsparcia z programu SBC i programu BSK. Dalsze ograniczenie wysokości partycypacji będzie analizowane przy kolejnej, planowanej już dużej nowelizacji przepisów regulujących program SBC.
Całość	Przekazano stronie społecznej od SIM Zagłębie	Jednocześnie należy zaproponować zmianę w sposobie finansowania inwestycji, poprzez wprowadzenie albo całkowitego finansowania ze środków publicznych z	Poza zakresem projektu. Kwestia ta będzie przedmiotem analizy przy kolejnej planowanej już nowelizacji, w ramach której

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		Funduszu Dopłat, albo wydłużenie dopuszczalnego okresu kredytowania SBC do 60 lat, co wpłynie na rozłożenie kwoty kredytu na więcej okresów i spadek kwoty czynszu, która jest uzależniona od miesięcznej raty kredytu.	zdefiniowany zostanie nowy instrument wsparcia inwestycji SBC.
Całość	Przekazano stronie społecznej od SIM Zagłębie	Przy obecnym stanie prawnym należy uspołnić i ustrukturyzować sposób dojścia do własności poprzez wybór jednego dopuszczalnego rozwiązania, które obejmie zarówno nowy, jak i istniejący zasób TBS/SIM. Ustawodawca powinien zdecydować się, czy pozostawia formę umowy najmu instytucjonalnego z prawem dojścia do własności, czy sposób określony w rozdziale 4b ustawy o społecznych formach.	Wyjaśnienia do uwagi. Propozycja jest niezgodna z zasadą nieobowiązywania prawa wstecz oraz zasady trwałości umów.
Całość	Strona Społeczna Będzin	Brak konsultacji z Parlamentarnym Zespołem ds. TBS oraz ze stroną społeczną a co za tym idzie nieuwzględnienie 6 postulatów o które wnoszono na spotkaniu zespołu w Sejmie w dniu 7go lutego 2024. Uwzględniono jedynie postulat dotyczący mieszkańca w Radzie Nadzorczej TBS/SIM. Dla przypomnienia postulaty wygłoszone na spotkaniu zespołu: - Niższy pułap czynszu maksymalnego w ustawie - Przeznaczanie zysków TBS z działań komercyjnych na obniżanie czynszów - Obniżenie czynszu o wartość kredytu po jego spłacie - Wykup mieszkań z bonifikatą - Większa swoboda zbywania partycypacji, jasne przepisy dziedziczenia - Społeczna kontrola spółek TBS poprzez obecność mieszkańca w Radzie Nadzorczej/ Zarządzie TBS Nowelizacja ustawy w tej formie unicestwi system SIM/TBS.	Poza zakresem projektu , który przede wszystkim dotyczy zapewnienia odpowiedniego finansowania programu BSK i programu SBC.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
Całość	Strona Społeczna Będzin	Brak rozwiązań prawnych w kwestii dziedziczenia, które także należy ustrukturyzować w systemie.	Poza zakresem projektu ustawy.
	Korzeń Przewodniczący BKDS przy BPL	Dodatkowo prace ministerstwa mogłyby objąć również przepis ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa dotyczący kwalifikowania do najmu lokali wybudowanych za środki z KPO. W obecnym brzmieniu ten przepis tworzy zasadę zgodnie z którą gminy nie mogą tworzyć spójnej polityki mieszkaniowej ponieważ nabór jest na konkretny budynek i w oparciu o odmienne kryteria.	Poza zakresem projektu ustawy.
Całość w odniesieniu do wskazanych punktów	Przekazano stronie społecznej od SIM Zagłębie	Art. 1 Ust. 1 ustawy zmieniającej Zmianę tę należy skorelować z ze zmianami wyrażonymi w 1. art. 5 ust 4 ustawy zmieniającej, który pozostawia możliwość wyodrębniania na własność lokali utworzonych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat, z wydłużonym terminem do 25 lat 2. art. 5 ust 7 tejże, który wprost wyłącza możliwość wyodrębnienia na własność lokali wybudowanych przy wykorzystaniu wsparcia z Funduszu Dopłat, 3. art 5 ust 19 tejże, który wprowadza możliwość wykupu mieszkania wchodzącego w skład MZG po 25 latach po cenie rynkowej.	Uwaga nieuwzględniona i wyjaśnienia do uwagi z uwagi na cel ustawy o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych jakim jest bezzwrotne finansowe wsparcie państwa w prowadzeniu przez samorządy gminne lokalnej polityki mieszkaniowej, nie przewiduje się zakazu wyodrębniania na własność lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji podmiotów konstytucyjnie zobowiązanych do zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych. Zasady braku wyodrębniania utworzonych z udziałem finansowego wsparcia lokali mieszkalnych dotyczą przedsięwzięć, w których lokale te nie zasilają mieszkaniowego zasobu gminy a jedynie powstają przy jej udziale.
Całość w odniesieniu do	Strona Społeczna Będzin	Jeden z postulatów naszej petycji brzmiał tak: „społecznej kontroli zarządów SIM poprzez	Wyjaśnienia do uwagi.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
wskazanych punktów	SIM SUDETY SP Z O.O. SIM KZN ŁUŻYCE SP Z O.O.	obowiązkowy wybór z najemców SIM ich przedstawiciela do rady nadzorczej spółki na wzór art. 12 ustawy z dnia 30 sierpnia 1996 r. o komercjalizacji i niektórych uprawnieniach pracowników [...] lub nawet członka zarządu. Nie przypadkiem postulujemy obecność mieszkańców a nie tylko przedstawicieli gmin. Przedstawiciele gmin w spółkach są często politykami skojarzonymi z aktualnie rządzącą lokalnie opcją polityczną i są spinegliwi wobec niej, nie pełnią roli nadzorczej, nie pilnują praw mieszkańców. Mamy na to wiele dowodów od wielu lat. W opinii Biura Analiz Sejmowych z dnia 24 lipca 2023 r., oceniającej postulaty naszej petycji, ten postulat zyskał przychylność: „Zaproponowane rozwiązanie bez wątpienia zwiększa możliwości kontrolne najemców mieszkań wobec działań organów funkcjonujących w ramach społecznych inicjatyw mieszkaniowych. Może przyczynić się do zwiększenia przejrzystości i transparentności sprawowanego zarządu oraz wpłynąć 7 korzystnie na zaufanie najemców wobec działań zarządu funkcjonującego w ramach społecznej inicjatywy mieszkaniowej. Znajduje to również uzasadnienie w specyfice najmu w inwestycjach w ramach SIM, które funkcjonują przede wszystkim w oparciu o najem długoterminowy (często w połączeniu z partycypacją przyszłego najemcy w kosztach budowy). Wydaje się, że zasadne jest rozważenie wprowadzenia wskazanego postulatu.” „W art. 1 pkt 4 projektu ustawy wprowadza się zmianę polegającą na dodaniu w art. 28 ustawy o społecznych	W zakresie przedmiotowej uwagi proponuje się następujące poprawione brzmienie art. 1 pkt 3 projektu ustawy: 3) w art. 25: a) w ust. 2 dodaje się zdanie drugie i trzecie w brzmieniu: „W przypadku gdy statut albo umowa SIM uniemożliwia gminie realizację uprawnienia, o którym mowa w zdaniu pierwszym, SIM, na wniosek tej gminy, dokonuje niezwłocznie zmiany statutu lub umowy SIM, polegającej na określeniu liczby tych członków w sposób zapewniający wnioskującej gminie uprawnienie do wprowadzenia jednego takiego członka. Zmiana statutu lub umowy SIM w zakresie objętym wnioskiem nie wymaga uchwały zgromadzenia wspólników.”, b) dodaje się ust. 3 w brzmieniu: „3. W przypadku gdy SIM działa na obszarze więcej niż trzech gmin, a w statucie lub umowie SIM określono łączną liczbę członków rady nadzorczej wskazywanych przez gminy, na których obszarze działa SIM, nie mniejszą niż trzy, przepisu ust. 2 zdanie drugie i trzecie nie stosuje się.”;

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		formach nowego ust. 1b, po ust. 1a. Polega ona na wprowadzeniu nowego rozwiązania, które nakładać ma na radę nadzorczą w SIM obowiązek zatwierdzania w drodze uchwały zmiany w zakresie wysokości stawki czynszu. Co w połączeniu z obligatoryjnym udziałem przedstawiciela gminy w radzie nadzorczej, powinno mieć wymierny, pozytywny wpływ na cały proces zarządzania społecznym czynszowym zasobem mieszkaniowym, w tym na zapewnienie społecznego charakteru tego zasobu, który powinien w miarę możliwości minimalizować wpływ sytuacji gospodarczej na warunki najmu, mając na względzie ograniczone możliwości finansowe lokatorów." Z doświadczeń gminnych TBSów, w których rady nadzorcze podejmują takie uchwały wynika, że jest to zupełnie iluzoryczne rozwiązanie. Stoimy na twardym stanowisku, że mieszkańcy TBS powinni zostać włączeni w procesy decyzyjne i nadzorcze spółek, do których włożyli znaczne środki finansowe, w całości lub w dużej części sfinansowali zasoby tych spółek i koszty ich działania. W tej chwili TBSy to państwa w państwie a projektowane rozwiązania są minimalistyczne i iluzoryczne – nie zmieniają patologii ani coraz trudniejszej sytuacji mieszkańców TBS/SIM.	
Całość w odniesieniu do wskazanych punktów	Strona Społeczna Będzin	Kwestionowany przepis projektu ustawy: „Należy mieć również na uwadze pierwotny cel, jaki przyświecał ustawodawcy rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego współfinansowanego środkami z KFM i programu SBC – zakaz sprzedaży mieszkań powstałych z udziałem środków pochodzących z budżetu państwa, a więc takich,	Wyjaśnienia do uwagi. Projektodawca podtrzymuje stanowisko zawarte w uzasadnieniu i OSR do ustawy o społecznych formach w zakresie wprowadzenia zasad dot. zakazu sprzedaży mieszkań wybudowanych w ramach inwestycji SIM/TBS współfinansowanych kredytem ze środków byłego KFM oraz w ramach aktualnego

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		które powinny służyć obywatelom w najbardziej efektywny sposób. Ta właśnie efektywność leżała u podstaw głównego założenia programu SBC w oryginalnej wersji, jakim był tzw. „łańcuch przeprowadzek”, pozwalający na rotację najemców i możliwość zamieszkania w miejscu adekwatnym do aktualnych potrzeb, w tym z uwzględnieniem aktualnego miejsca pracy (umożliwiając migrację za pracą na terenie Polski). Idea ta została rozmyta przez ww. nowelizacje, które umożliwiły wykup mieszkań przeznaczonych na wynajem. Najemcę, którego stać na zapłatę ceny rynkowej za mieszkanie znajdujące się w zasobie mieszkań na wynajem należącym do spółki działającej w formule TBS/SIM, równie dobrze stać na kupno mieszkania na wolnym rynku. Tym samym bezzasadne wydaje się uszczuplanie i tak ograniczonego zasobu mieszkań na wynajem." Pierwotny cel zakładał, że partycypacje będą pochodzić z gmin lub podmiotów prawnych (pracodawcy). Tymczasem w zdecydowanej większości pochodzą one od mieszkańców. W ten sposób system TBS stał się de facto wsparciem spółek prawa handlowego w nabywaniu mieszkań na ich własność za pieniądze najemców. Projektowane rozwiązanie powoduje kontynuację wspierania spółek prawa handlowego a nie mieszkańców. Sprawiedliwość społeczna zupełnie została zgubiona - ten, który finansuje nie może zostać właścicielem. Ten, który nie finansuje - zostaje nim na mocy ustawy. Argument z rotacją jest bardzo chybiony, staranie się o mieszkanie w TBS to często lata oczekiwania w kolejkach, o żadnej mobilności nie ma mowy. Mieszkańcy zapuszczają na długie lata korzenie, licząc się z opcją emerytury w nich aż do śmierci. Jest to kompletnie oderwane od praktyki życiowej w systemie	programu preferencyjnych kredytów udzielanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego. Dojście do własności będzie nadal możliwe w przypadku tych lokali, które zostaną zrealizowane na podstawie finansowania zwrotnego udzielonego do wejścia w życie projektowanej ustawy. Zakaz będzie obowiązywał tylko do nowych inwestycji. Ponadto wyjaśniam, że przedmiotowy zakaz wyodrębnień dot. będzie również lokali mieszkalnych w SM (finansowanych kredytem SBC).

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		TBS. NIKT w Polsce ani ustawodawca, ani MRiT nie bada systemu - nie ma żadnych opracowań, na bazie których można by powiedzieć o demograficznej stronie systemu, jak długo mieszkańcy zamieszkują mieszkania. MRiT nie wie nawet ile jest spółek TBS w Polsce, ile prywatnych, ile gminnych, ile mieszkań, ile mieszkańców, ile z partycypacjami prywatnymi, ile gminnymi czy osób prawnych. Nie analizują systemu, nie badają go. Aktualna opcja wykupu w ustawie jest niesprawiedliwa. Powszechną praktyką spółek TBS od 1995 roku było namawianie ludzi do wstąpienia w system obietnicą wykupu po spłaceniu kredytów na budowy. Dlaczego ludzie chcą wykupu? bo nie czują się bezpiecznie w TBSach i nie mogą kontrolować ich wydatków. We wspólnotach można, w spółdzielniach również, w TBS nie. Najemcy chcą więc wykupić i założyć wspólnoty i mieć na to wpływ.	
Całość w odniesieniu do wskazanych punktów	Strona Społeczna Będzin SIM SUDETY SP Z O.O. SIM KZN ŁUŻYCE SP Z O.O.	Kwestionowany przepis projektu ustawy: „Przywrócenie przepisów o całkowitym zakazie wyodrębniania na własność lokali wybudowanych w ramach programu SBC. W tym celu proponuje się uchylenie: a) oddziału 4 w rozdziale 4aa ustawy o społecznych formach, tj. umowa najmu instytucjonalnego z dojściem do własności uwzględniająca rozliczenie partycypacji oraz b) uchylenie rozdziału 4b ustawy o społecznych formach, tj. wyodrębnianie na własność lokali mieszkalnych wybudowanych na wynajem przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego." (do tego są zastosowane przepisy przejściowe i dostosowujące, zgodnie z zasadą niedziałania prawa wstecz)"	Wyjaśnienia do uwagi. Projektodawca podtrzymuje stanowisko zawarte w uzasadnieniu i OSR do ustawy o społecznych formach w zakresie wprowadzenia zasad dot. zakazu sprzedaży mieszkań wybudowanych w ramach inwestycji SIM/TBS współfinansowanych kredytem ze środków byłego KFM oraz w ramach aktualnego programu preferencyjnych kredytów udzielanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego. Dojście do własności będzie nadal możliwe w przypadku tych lokali, które zostaną zrealizowane na podstawie finansowania zwrotnego udzielonego do wejścia w życie projektowanej ustawy. Zakaz będzie obowiązywał tylko do nowych inwestycji.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		Powyższa zmiana jest wbrew petycji autorstwa adwokata Grzegorza Prigana, której jeden z sześciu postulatów to właśnie wykup mieszkania po znaczącej bonifikacie – petycję podpisało rok temu ponad 13 tysięcy z Nas. Niestety ustawodawca zupełnie to pominął, dlaczego?	Jednocześnie informuję, że MRiT wyraziło już swoją opinię udzielając odpowiedzi na petycję Pana Grzegorza Prigana, adwokata.
Całość w odniesieniu do wskazanych punktów	Strona społeczna Będzin SIM SUDETY SP Z O.O. SIM KZN ŁUŻYCE SP Z O.O.	Kwestionowany przepis projektu ustawy: „Zwiększenie udziału czynnika społecznego w sprawowaniu nadzoru nad TBS/SIM, poprzez wprowadzenie zmiany obligującej gminę lub gminy, na których obszarze działa TBS/SIM, do wprowadzenia swoich przedstawicieli do składu rady nadzorczej spółek, w liczbie określonej w umowie albo statucie TBS/SIM, nie mniejszej niż jeden.” Ustawa już dopuszcza taką możliwość – ta zmiana zmieniałaby możliwość w obowiązek. Jednak, jak MRiT chce wyegzekwować taki obowiązek wobec spółek TBS? Co, jeśli prywatne spółki i gminy nie pójdą za tym zapisem? Jak to wielokrotnie wskazywaliśmy, system nie jest wyposażony ani w opcję kontroli ani w opcję egzekwowania zapisów ustawowych. Zapis powinien jasno wskazywać, że ten musi być spełniony jako następstwo wskazania mieszkańca przez gminę w ciągu 14 dni od wskazania.	Wyjaśnienia do uwagi. W zakresie przedmiotowej uwagi proponuje się następujące poprawione brzmienie art. 1 pkt 3 projektu ustawy: 3) w art. 25: a) w ust. 2 dodaje się zdanie drugie i trzecie w brzmieniu: „W przypadku gdy statut albo umowa SIM uniemożliwia gminie realizację uprawnienia, o którym mowa w zdaniu pierwszym, SIM, na wniosek tej gminy, dokonuje niezwłocznie zmiany statutu lub umowy SIM, polegającej na określeniu liczby tych członków w sposób zapewniający wnioskującej gminie uprawnienie do wprowadzenia jednego takiego członka. Zmiana statutu lub umowy SIM w zakresie objętym wnioskiem nie wymaga uchwały zgromadzenia wspólników.”, b) dodaje się ust. 3 w brzmieniu: „3. W przypadku gdy SIM działa na obszarze więcej niż trzech gmin, a w statucie lub umowie SIM określono łączną liczbę członków rady

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
			nadzorczej wskazywanych przez gminy, na których obszarze działa SIM, nie mniejszą niż trzy, przepisu ust. 2 zdanie drugie i trzecie nie stosuje się.”;
Całość w odniesieniu do wskazanych punktów	Strona Społeczna Będzin	Kwestionowany przepis projektu ustawy: „pierwszy, niezbędny etap zmian, który ma na celu przywrócenie społecznego charakteru finansowanych z budżetu państwa inwestycji mieszkaniowych” Preambuła w sposób bardzo ogólny mówi o „przywróceniu społecznego charakteru finansowania” nie wyjaśniając na czym dokładnie ma polegać nowy sposób finansowania i w jaki sposób będzie bardziej sprawiedliwy. Kwestionowany przepis projektu ustawy: „Kolejne rozwiązania zapewniające wsparcie budownictwa dla rodzin niedysponujących dochodami pozwalającymi na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na rynku komercyjnym będą uzależnione od dogłębnej analizy obowiązujących regulacji. Do czasu wypracowania tych rozwiązań, projektowana ustawa umożliwi znaczny wzrost potencjału tego sektora mieszkaniowego w krótkim okresie.” Czym ustawodawca nie boi się zmarnowania w ten sposób środków zgromadzonych w BGK bez zapewniania odpowiedniej kontroli społecznej?	Wyjaśnienia do uwagi. Poza zakresem projektu, który przede wszystkim dotyczy zapewnienia odpowiedniego finansowania programu BSK i programu SBC.
Całość	Przekazano stronie społecznej od SIM Zagłębie	Ustawodawca zdaje się pomijać korelację przepisów ustawy o społecznych formach i ustawy o finansowym wsparciu, w szczególności w zakresie nowych inwestycji mieszkaniowych realizowanych przez TBS/SIM. Inwestycje te mają złożony montaż finansowy,	Wyjaśnienia do uwagi. Poza zakresem projektu, który przede wszystkim dotyczy zapewnienia odpowiedniego finansowania programu BSK i programu SBC.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		uwzględniający zarówno wsparcie z Funduszu Dopłat, jak i kredyt SBC. Projekt nowelizacji nie odpowiada na pytanie, w jaki sposób kształtuje się relacja obu źródeł finansowania w kontekście potencjalnego wyodrębnienia własności lokali mieszkalnych. W obecnym stanie prawnym ustawodawca wprost wskazuje: 1. W ustawie o społecznych formach - sposób wyodrębnienia lokali w oparciu o umowę najmu instytucjonalnego z dojściem do własności albo rozdział 4b; 2. W ustawie o finansowym wsparciu - zakaz wyodrębniania lokali przez upływem 15 lat od dnia zakończenia inwestycji. W takim układzie przy inwestycjach współfinansowanych ze środków Funduszu Dopłat i SBC wyodrębnienie własności lokali może nastąpić po upływie 15 lat (okres świadczenia usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym określony w ustawie o finansowym wsparciu). Proponowane rozwiązanie, powiązane z pozostawieniem możliwości łączenia obu sposobów równoległego finansowania inwestycji tworzy daleko idące niedopowiedzenie, które będzie budziło wątpliwości interpretacyjne w zakresie możliwości dojścia do własności. Pojawia się pytanie, czy będzie można po 25 latach wyodrębnić własność lokalu mieszkalnego wybudowanego przy udziale zarówno kredytu SBC, jak i Funduszu Dopłat? Biorąc pod uwagę literalne brzmienie - nie. Jednocześnie, ustawodawca pozostawia udział przyszłych najemców w formie partycypacji, co drastycznie zmniejsza atrakcyjność	Kwestia ta będzie przedmiotem analizy przy kolejnej planowanej już nowelizacji, w ramach której zdefiniowany zostanie nowy instrument wsparcia inwestycji SBC.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		programu mieszkań społecznych dla przyszłych odbiorców.	
Całość w odniesieniu do wskazanych punktów	Przekazano stronie społecznej od SIM Zagłębie	Jaki stan powstanie po wejściu w życie proponowanych zmian? Punktem wyjścia jest wskazanie sposobów, w jaki sektor publiczny jest zaangażowany w budownictwo mieszkaniowe: 1. Mieszkania socjalne - przeznaczone dla osób najmniej zarabiających, 2. Mieszkania komunalne - przeznaczone dla osób o zarobkach oscylujących ponad wynagrodzenie minimalne, 3. Mieszkania społeczne - przeznaczone dla osób posiadające zdolność czynszową, ale nie posiadające zdolności kredytowej. W obecnym stanie prawnym rozróżnienie pomiędzy mieszkaniami komunalnymi a społecznymi jest proste - w systemie mieszkań społecznych najemca wpłaca partycypację, a dzięki temu otwiera sobie uprawnienie do późniejszego wykupu mieszkania. Wyodrębnianie mieszkań komunalnych leży całkowicie w gestii samorządów. Proponowane usunięcie możliwości wyodrębniania własności lokali sprowadza te oba systemy do sytuacji, w której nie będą się od siebie niczym różniły z punktu widzenia najemcy, poza wyższym czynszem i koniecznością wpłaty partycypacji po stronie mieszkań społecznych. To plus wyższe wsparcie dla samorządów na budowę mieszkań MZG spowoduje, że ani spółki TBS/SIM, ani same samorządy nie będą zainteresowane angażowaniem się w mieszkania społeczne, ponieważ nie będą w stanie znaleźć na nie chętnych.	Wyjaśnienia do uwagi. Przedstawiony projekt dotyczy przede wszystkim zapewnienia odpowiedniego finansowania programu BSK (i programu SBC) i nie zmienia celu programu jakim jest tworzenie i modernizacja lokali mieszkalnych na wynajem, tj. mieszkań społecznych czynszowych (w tym komunalnych, quasi komunalnych i pozostających we własności prywatnych inwestorów). Ustanowienie zakazu wyodrębniania lokali mieszkalnych na własność (z wyjątkiem mieszkaniowego zasobu gminy) wynika z konieczności zapewnienia dostępności jak największej puli mieszkań, powstałych z udziałem finansowym państwa. Czasowe (25 lat) ograniczenie zakazu wyodrębniania lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, wynika natomiast z wysokości wsparcia jakie oferuje państwo podmiotom konstytucyjnie zobowiązanym do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych lokalnych społeczności. Prowadzenie polityki mieszkaniowej przez gminy (podmiot publiczny) jest jej autonomiczną decyzją, uwarunkowaną lokalnymi potrzebami, w którą ustawa o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych nie ingeruje.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
Art. 1 pkt 4 projektu ustawy	Fundacja TBS Obywatel	„W art. 1 pkt 4 projektu ustawy wprowadza się zmianę polegającą na dodaniu w art. 28 ustawy o społecznych formach nowego ust. 1b, po ust. 1a. Polega ona na wprowadzeniu nowego rozwiązania, które nakładać ma na radę nadzorczą w SIM obowiązek zatwierdzania w drodze uchwały zmiany w zakresie wysokości stawki czynszu. Co w połączeniu z obligatoryjnym udziałem przedstawiciela gminy w radzie nadzorczej, powinno mieć wymierny, pozytywny wpływ na cały proces zarządzania społecznym czynszowym zasobem mieszkaniowym, w tym na zapewnienie społecznego charakteru tego zasobu, który powinien w miarę możliwości minimalizować wpływ sytuacji gospodarczej na warunki najmu, mając na względzie ograniczone możliwości finansowe lokatorów.” Z doświadczeń gminnych TBSów, w których rady nadzorcze podejmują takie uchwały wynika, że jest to zupełnie iluzoryczne rozwiązanie. Stoimy na twardym stanowisku, że mieszkańcy TBS powinni zostać włączeni w procesy decyzyjne i nadzorcze spółek, do których włożyli znaczne środki finansowe, w całości lub w dużej części sfinansowali zasoby tych spółek i koszty ich działania. W tej chwili TBSy to państwa w państwie a projektowane rozwiązania są minimalistyczne i iluzoryczne – nie zmieniają patologii ani coraz trudniejszej sytuacji mieszkańców TBS/SIM.	Wyjaśnienia do uwagi. W zakresie przedmiotowej uwagi proponuje się następujące poprawione brzmienie art. 1 pkt 3 projektu ustawy: 3) w art. 25: a) w ust. 2 dodaje się zdanie drugie i trzecie w brzmieniu: „W przypadku gdy statut albo umowa SIM uniemożliwia gminie realizację uprawnienia, o którym mowa w zdaniu pierwszym, SIM, na wniosek tej gminy, dokonuje niezwłocznie zmiany statutu lub umowy SIM, polegającej na określeniu liczby tych członków w sposób zapewniający wnioskującej gminie uprawnienie do wprowadzenia jednego takiego członka. Zmiana statutu lub umowy SIM w zakresie objętym wnioskiem nie wymaga uchwały zgromadzenia wspólników.”, b) dodaje się ust. 3 w brzmieniu: „3. W przypadku gdy SIM działa na obszarze więcej niż trzech gmin, a w statucie lub umowie SIM określono łączną liczbę członków rady nadzorczej wskazywanych przez gminy, na których obszarze działa SIM, nie mniejszą niż trzy, przepisu ust. 2 zdanie drugie i trzecie nie stosuje się.”;

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
	Fundacja TBS Obywatel	Kwestionowany przepis projektu ustawy: „Przywrócenie przepisów o całkowitym zakazie wyodrębniania na własność lokali wybudowanych w ramach programu SBC. W tym celu proponuje się uchylene: a) oddziału 4 w rozdziale 4aa ustawy o społecznych formach, tj. umowa najmu instytucjonalnego z dojściem do własności uwzględniająca rozliczenie partycypacji oraz b) uchylenie rozdziału 4b ustawy o społecznych formach, tj. wyodrębnianie na własność lokali mieszkalnych wybudowanych na wynajem przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego." (do tego są zastosowane przepisy przejściowe i dostosowujące, zgodnie z zasadą niedziałania prawa wstecz)" Powyższa zmiana jest wbrew petycji autorstwa adwokata Grzegorza Prigana, której jeden z sześciu postulatów to właśnie wykup mieszkania po znaczącej bonifikacie – petycję podpisało rok temu ponad 13 tysięcy z Nas. Niestety ustawodawca zupełnie to pominął. Wykup jest jednak rodzajem sprawiedliwości społecznej – jeśli niemal całościowym płatnikiem mieszkań jest de facto mieszkaniowiec (partycypacja, comiesięczne spłacanie kredytu w czynszu, utrzymywanie spółki TBS, koszty remontowe). Należy stworzyć mechanizm, który umożliwi wykup na preferencyjnych zasadach dla tych, którzy sfinansowali te mieszkania i byli zapewniani przy wpłacaniu partycypacji o przyszłej możliwości wykupu za tzw.	Wyjaśnienia do uwagi. Projektodawca podtrzymuje stanowisko zawarte w uzasadnieniu i OSR do ustawy o społecznych formach w zakresie wprowadzenia zasad dot. zakazu sprzedaży mieszkań wybudowanych w ramach inwestycji SIM/TBS współfinansowanych kredytem ze środków byłego KFM oraz w ramach aktualnego programu preferencyjnych kredytów udzielanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego. Dojście do własności będzie nadal możliwe w przypadku tych lokali, które zostaną zrealizowane na podstawie finansowania zwrotnego udzielonego do wejścia w życie projektowanej ustawy. Zakaz będzie obowiązywał tylko do nowych inwestycji. Ponadto MRiT wyraziło swoją opinię w przedmiotowym zakresie, udzielając odpowiedzi na petycję Pana Grzegorza Prigana, adwokata.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		„symboliczną złotówkę” po spłacie kredytu na ich inwestycję.	
	Fundacja TBS Obywatel	Kwestionowany przepis projektu ustawy: „Zwiększenie udziału czynnika społecznego w sprawowaniu nadzoru nad TBS/SIM, poprzez wprowadzenie zmiany obligującej gminę lub gminy, na których obszarze działa TBS/SIM, do wprowadzenia swoich przedstawicieli do składu rady nadzorczej spółek, w liczbie określonej w umowie albo statucie TBS/SIM, nie mniejszej niż jeden.” Ustawa już dopuszcza taką możliwość – ta zmiana zmieniałaby możliwość w obowiązek. Jednak, jak MRiT chce wyegzekwować taki obowiązek wobec spółek TBS? Co jeśli prywatne spółki i gminy nie pójdą za tym zapisem? Jak to wielokrotnie wskazywaliśmy, system nie jest wyposażony ani w opcję kontroli ani w opcję egzekwowania zapisów ustawowych.	Wyjaśnienia do uwagi. W zakresie przedmiotowej uwagi proponuje się następujące poprawione brzmienie art. 1 pkt 3 projektu ustawy: 3) w art. 25: a) w ust. 2 dodaje się zdanie drugie i trzecie w brzmieniu: „W przypadku gdy statut albo umowa SIM uniemożliwia gminie realizację uprawnienia, o którym mowa w zdaniu pierwszym, SIM, na wniosek tej gminy, dokonuje niezwłocznie zmiany statutu lub umowy SIM, polegającej na określeniu liczby tych członków w sposób zapewniający wnioskującej gminie uprawnienie do wprowadzenia jednego takiego członka. Zmiana statutu lub umowy SIM w zakresie objętym wnioskiem nie wymaga uchwały zgromadzenia wspólników.”, b) dodaje się ust. 3 w brzmieniu: „3. W przypadku gdy SIM działa na obszarze więcej niż trzech gmin, a w statucie lub umowie SIM określono łączną liczbę członków rady nadzorczej wskazywanych przez gminy, na których obszarze działa SIM, nie mniejszą niż trzy, przepisu ust. 2 zdanie drugie i trzecie nie stosuje się.”;

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
	Polskie Stowarzyszenie Gipsu	W ramach konsultacji społecznych projektu Polskie Stowarzyszenie Gipsu pragnie zwrócić uwagę, że o ile sama inicjatywa ustawodawcza jest cenna i niezwykle potrzebna w kontekście problemów mieszkaniowych dotyczących polskich obywateli, to wciąż brakuje rozwiązań, które umożliwią wykorzystywanie już istniejących budynków dla realizacji programów BSK i SBC poprzez nadbudowy i renowacje. Jako organizacja przedsiębiorców z branży budowlanej, zwracamy uwagę na ten często pomijany w publicznej dyskusji aspekt poszerzania dostępności do mieszkań w Polsce. Renowacje i nadbudowy istniejących budynków mogą realnie zwiększyć liczbę dostępnych mieszkań (także na wynajem) i wbrew powszechnej opinii nie muszą być kosztowne, ponieważ mogą opierać się na lżejszych i równie trwałych materiałach budowlanych. W programach BSK i SBC powinny zostać uwzględnione możliwości wykonywania nadbudów i renowacji budynków, a w szczególności tych pozostających w dyspozycji organów administracji samorządowej. Uruchomienie potencjału drzemącego w już istniejących budynkach, które niższym kosztem można zrewitalizować lub dostosować do celów mieszkaniowych będzie kolejnym z potrzebnych kroków na drodze do łatwiejszego dostępu Polaków do mieszkań.	Wyjaśnienia do uwagi Przedstawiony projekt dotyczy przede wszystkim zapewnienia odpowiedniego finansowania programu BSK (i programu SBC) i nie zmienia celu programu jakim jest tworzenie i modernizacja lokali mieszkalnych na wynajem. MRiT wyjaśnia, że termin „modernizacja” jest pojęciem zbiorczym obejmującym zakres przedsięwzięć polegających na remoncie, przebudowie i rozbudowie. Natomiast nadbudowa budynku zgodnie z przepisami prawnymi mieści się w definicji budowy. Szczegółowy zakres poszczególnych przedsięwzięć, w ramach których tworzone i modernizowane są lokale mieszkalne określa ustawa o finansowym wsparciu i obejmuje on w szczególności: budowę, nadbudowę, remont, przebudowę, rozbudowę, zmianę sposobu użytkowania, kupno oraz kupno połączone z remontem. Ustawa o finansowym wsparciu nie tylko finansuje tworzenie nowych zasobów mieszkaniowych ale i pozyskiwanie już istniejących, dostosowując je do standardu lokali mieszkalnych.
	Najemca TBS	Proponuję zmienić art. Art. 28. w pkt 2. Czynsz, o którym mowa w ust. 1, w skali roku nie może przekraczać: 1) 4% na 3% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego – w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu	Wyjaśnienia do uwagi Poza zakresem projektu. Kwestia ta będzie przedmiotem analizy przy kolejnej planowanej już nowelizacji, w ramach której zdefiniowany zostanie nowy instrument wsparcia inwestycji SBC.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r i odpowiednio, 2) 5% na 4% wartości odtworzeniowej, o której mowa w pkt 1 – w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego lub lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach mieszkaniowych SIM utworzonej z udziałem Skarbu Państwa reprezentowanego przez Krajowy Zasób Nieruchomości, o którym mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. z 2021 r. poz. 1961, z 2022 r. poz. 807 i 1561 oraz z 2023 r. poz. 185), zwany dalej „KZN”. Obecnie wskaźnik wartości odtworzeniowej w dużych miastach jest tak wysoki, że powoduje opłaty np. w Krakowie w granicach 26zł. czynszu za metr kwadratowy najmowanego mieszkania co powoduje, że mieszkania powstałe w systemach TBS (SIM) stają się drogie w utrzymaniu, z wartościami zbliżającymi się do czynszów na wolnym rynku. Dalszy wzrost cen nieruchomości w dużych miastach będzie nadal powodował wzrost stawki odtworzeniowej i pole do nadużyć ze strony TBS (SIM) przy podnoszeniu czynszów, a utrzymanie takiego mieszkania dla wielu osób które skorzystały z programu będzie niemożliwe.	
	TBS Motława	Projekt ustawy zakłada priorytetowe traktowanie w programie BSK wniosków dla inwestycji korzystających ze wsparcia w ramach planu rozwojowego (z KPO). Jednakże te same inwestycje z założenia współfinansowane są także z programu SBC, w którym terminy rozpatrywania oceny wiarygodności kredytowej nie mogą ulec przyspieszeniu ze względu na zapisy Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 20 października 2015 r. w sprawie warunków i trybu finansowania zwrotnego w ramach realizacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego rządowego programu	Wyjaśnienia do uwagi Poza zakresem projektu. Kwestia ta będzie przedmiotem analizy przy kolejnej planowanej już nowelizacji, w ramach której zdefiniowany zostanie nowy instrument wsparcia inwestycji SBC.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		popierania budownictwa mieszkaniowego oraz minimalnych wymagań dotyczących lokali powstały przy udziale tego finansowania. Należy stworzyć warunki, aby te inwestycje były traktowane priorytetowo w każdym z programów.	
	Najemca / partycypant imieniu zespołu programu Mieszkania Lokatorskie	Zwracamy się z prośbą o zmianę zapisów w ww. projekcie dotyczących braku możliwości przekształcania mieszkań spółdzielczych lokatorskich wybudowanych przy pomocy kredytu SBC po upływie 5 lat, i pozostawienie możliwości przekształcenia tych mieszkań na własnościowe, tak jak ma to miejsce obecnie. Wprowadzenie tego zakazu dla wszystkich uczestników programu jest niezrozumiałe z punktu widzenia spółdzielni mieszkaniowych, ze względu na fakt, iż zgodnie z ustawą o spółdzielczości „majątek spółdzielni to majątek jej członków”. Idea spółdzielczości opiera się na dobrowolnym zrzeszeniu osób, które chcą zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe. Wobec powyższego zakaz przekształcania mieszkań lokatorskich przeczy tej zasadzie i narusza zasadę współżycia społecznego, gdyż stawia członków spółdzielni w nierównej sytuacji. Wszyscy członkowie spółdzielni opłacają w całości koszty budowy swoich mieszkań, przyszli członkowie posiadający prawo lokatorskie w inwestycji kredytowanej kredytem SBC byłiby z tej możliwości wykluczeni. Niezrozumiałe jest również argumentowanie, że zakaz przekształcania ma służyć rotowaniu mieszkań i motywacji do przeprowadzek ze względu na niski czynsz. Taki stan rzeczy może i sprawdzi się w sytuacji SIM i TBS, których budowa finansowana jest w 50 % z bezzwrotnych dotacji z budżetu państwa czy mieszkań komunalnych, które dofinansowywane są w 80% takimi bezzwrotnymi dotacjami z budżetu państwa. Zakaz przekształcania mieszkań komunalnych oraz SIM i TBS	Wyjaśnienia do uwagi. Projektodawca podtrzymuje stanowisko zawarte w uzasadnieniu i OSR do ustawy o społecznych formach w zakresie wprowadzenia zasad dot. zakazu sprzedaży mieszkań wybudowanych w ramach inwestycji SIM/TBS współfinansowanych kredytem ze środków byłego KFM oraz w ramach aktualnego programu preferencyjnych kredytów udzielanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego. Dojście do własności będzie nadal możliwe w przypadku tych lokali, które zostaną zrealizowane na podstawie finansowania zwrotnego udzielonego do wejścia w życie projektowanej ustawy. Zakaz będzie obowiązywał tylko do nowych inwestycji. W kontekście dalszych uwag MRiT stoi na stanowisku, że przedmiotowa regulacja może dotyczyć wyłącznie środków publicznych w rozumieniu udzielanego wsparcia, o którym mowa w art. 15a ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. Pozostałe kwestie powinny być regulowane na poziomie spółki bądź samorządowym. Brak uzasadnienia do dalszej ingerencji w działalność TBS/SIM. Ponadto należy pamiętać, że półka jest właścicielem mieszkań i to ona spłaca zaciągnięty w BGK kredyt.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		doprowadzić może do rotowania najemców, którzy płacą nierynkowo niski czynsz (gdyż spłacają kredyt, który jest zaciągnięty jedynie na 20-50% kosztów budowy) i nie ponoszą 100% kosztu budowy mieszkania. Tak się jednak nie dzieje w przypadku mieszkań lokatorskich realizowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe: realizują one mieszkania jedynie z wkładu mieszkaniowego lokatorów i kredytu np. SBC. Kredyt SBC przez spółdzielnie jest zaciągany na 80% wartości budowy i jego miesięczna spłata (czynsz) jest znacznie wyższa niż w przypadku, gdyby wynosił on jedynie 20% wartości budowy. Lokator ostatecznie ponosi więc łącznie 100% kosztów budowy mieszkania, nie dostaje żadnych bezzwrotnych ulg i dotacji, poza dopłatą do odsetek wynikającą z kredytu SBC. Budżet państwa nie uczestniczy w powstaniu tego społecznego zasobu mieszkaniowego w większym stopniu niż w przypadku „Mieszkania na start”, wobec czego ten argument MRiT jest nieadekwatny. Uważamy, że wprowadzenie takiego zakazu powinno dotyczyć sytuacji, w której do sfinansowania budowy mieszkań stosuje się bezzwrotne dotacje z budżetu np. z Funduszu Dopłat, a nie w przypadku montażu finansowego zakładającego wykorzystanie jedynie wkładów własnych oraz kredytu SBC. W tym miejscu należy raz jeszcze podkreślić, że inne programy mieszkaniowe np. „Bezpieczny kredyt 2%” czy „Mieszkanie na start”, które zawierają podobne mechanizmy finansowania (czyli dopłaty do odsetek) nie mają zakazu przekształcania mieszkań, które spłacają kredytobiorcy, a także w nich występuje identyczny mechanizm dotowania odsetek jak w kredycie SBC. Finansowanie kredytem SBC powstających nowych mieszkań lokatorskich jest bardzo istotne z punktu	

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		widzenia polityki mieszkaniowej, ponieważ doskonale wpisuje się w postulowane przez MRiT umożliwienie budowy i posiadania mieszkania przez osoby o niskich i średnich dochodach, którzy nie są w stanie zakupić własnego mieszkania- nawet przy pomocy „Kredytu na start”. Mieszkanie lokatorskie w spółdzielni to jedyna możliwość na rynku dla ogromnej rzeszy osób, które w obecnych warunkach nie mają zdolności kredytowej, ale jednocześnie nie są w tak złej sytuacji finansowej, że nie mogą się utrzymać – zazwyczaj wynajmują mieszkanie, bądź mieszkają z rodzicami. Są to osoby utrzymujące się, zarabiające i odkładające na wkład własny- ale jednocześnie nadal nie są w stanie zaciągnąć kredytu. O określonych maksymalnych dochodach i bez innego własnościowego mieszkania. To nie są osoby, które chcą się często przemieszczać za pracę, tylko spłacać powoli swoje mieszkanie, w miejscu, w którym mogą założyć rodzinę, pracować i żyć. Dla takich osób fakt dojścia do własności jest niezaprzeczalnym i koniecznym warunkiem rozważania wpłaty wkładu własnego na nowe mieszkanie. Płacony miesięczny czynsz jest w tych inwestycjach niższy niż w przypadku zakupu mieszkania od dewelopera i spłacania kredytu rynkowego, a jednocześnie wyższy niż w przypadku mieszkań komunalnych czy SIM/TBS. Jest to bardzo istotna dywersyfikacja oferty mieszkaniowej dla niezagospodarowanej innymi programami ogromnej części polskiego społeczeństwa, co obserwujemy każdego dnia mając bezpośredni kontakt z tysiącami chętnych osób na mieszkania lokatorskie. Inwestycji takich wciąż jest za mało w skali całego kraju, wprowadzenie braku możliwości przekształcania mieszkań we własnościowe po ich spłacie dodatkowo utrudni rozwój tej gałęzi. Z naszych rozmów z wieloma spółdzielniami, z którymi współpracujemy wynika, że nie będą one	

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		zainteresowane budową lokali, które nie będą mogły być nigdy przekształcone. Pozostawienie możliwości przekształcenia spowoduje natomiast dalszy rozwój i wzrost podaży mieszkań dla osób o niskich i przeciętnych dochodach. Ponadto uważamy, że zapisy dotyczące braku przekształcenia mieszkań lokatorskich w odrębną własność po spłaceniu 100% wartości jego budowy stoją w sprzeczności z Art. 64 Konstytucji RP.	
	Stowarzyszenie TBS z siedzibą w Tarnobrzegu Stowarzyszenie Budowniczych Domów i Mieszkań Polski Związek Firm Deweloperskich	1. Oceniamy kierunek zmian bardzo pozytywnie. Zmiany zmierzają do wzmocnienia systemu najmu mieszkań z dostępnym czynszem i usuwają populistyczne zapisy dot. „rozdawnictwa mieszkań” na rzecz najemców. Zmiany te mają szansę doprowadzić do wytworzenia się dużego obszaru mieszkań czynszowych, które będą dostępne dla młodych Polaków oraz dla rodzin, przyczyniając się do budowania poczucia bezpieczeństwa i równowagi społecznej, a jednocześnie pozytywnie wpływając na możliwości stworzenia warunków do zwiększonego przyrostu naturalnego dla młodych rodzin. 2. Pozytywnie należy zaopiniować wydłużenie okresu obowiązywania przepisów o rok. Ponieważ wdrożenie nowego instrumentu przez BGK będzie wymagało co najmniej rocznego okresu, już dziś należy rozpocząć przygotowania nad kolejną edycją programu, a wydłużenie tego czasu pozwoli na uzyskanie efektu ciągłości.	MRiT zgadza się z przedmiotowym stanowiskiem.
	Najemcy / partycypanci TBS/SIM	Bardzo ważnym dla osób wynajmujących, regulującym porządek prawny w systemie wynajmu jest wymóg stworzenia i zapisu w ustawie jednolitego wzoru umowy	Wyjaśnienia do uwagi. Poza zakresem nowelizacji.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		najmu dla wszystkich TBS/SIM. W obecnie funkcjonującej ustawie jest brak jednolitego wzoru umowy, przez co generowane są problemy i nadużycia, co dalej skutkuje różną interpretacją i dowolnym stosowaniem przepisów przez TBS. Mieszkańcy w takich sytuacjach muszą dochodzić swoich praw przed sądem, co dodatkowo generuje wysokie nakłady finansowe oraz powoduje duże stresy i niejednokrotnie utratę zdrowia. Obecnie jest ponad 3 tys. spraw przed sądami. Propozycja: Bardzo ważnym jest, aby w projektowanej ustawie występowały poniższe zapisy: 1. Czy wstępując do nowego programu konieczna będzie wpłata partycypacji w kosztach budowy? 2. Przy określonej wartości czynszu, należy podać ściśle jego składniki (koszty eksploatacji budynków, remontów budynków, spłatę kredytu zaciągniętego na budowę lokalu), sposób rozliczenia czytaj kalkulację. Wprowadzenie tych zapisów ograniczy naliczanie przez TBSy opłat nienależnych np. za użytkowanie pomieszczeń przynależnych, miejsca postojowe czy ogrzewanie części wspólnej. Zapis „najem o dostępnym czynszu” dla różnych grup społecznych nabiera innego znaczenia. 3. Wymóg zastosowania Art. 15 i, jako zabezpieczenie obecnych najemców, którzy uczestniczą od samego początku wejścia programu w roku 1995 r. mieli zapewnienie przyszłego wykupu swoich lokali, po spłacie kredytu, jako „prawa nabyte”. Brak rozwiązań dotyczących mieszkańców, obecnych najemców, którzy uczestniczą od początku wejścia	Kwestia ta będzie przedmiotem analizy przy kolejnej planowanej już nowelizacji, w ramach której zdefiniowany zostanie nowy instrument wsparcia inwestycji SBC.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		programu od 1995 roku. Pomimo konsultacji odbytych w ramach „okrągłego stołu” a także zgłaszanych przez mieszkańców zasobów TBS w Polsce problemów i wad działania systemu TBS w Polsce, nie zostały podjęte żadne konkretne działania zmierzające do jego naprawy. Dla mieszkańców niezrozumiałym jest też fakt, że ten temat jest ciągle „zamiatany pod dywan”. Ministerstwo proponuje kolejny nowy program „mieszkania na start” oraz nowy projekt ustawy z dnia 4 kwietnia 2024 r.	
	Stowarzyszenie Zwykłe „Mieszkańcy TBS Marki”	1. Uwzględnienie w szcztątkowym zakresie postulatów strony społecznej, w tym mieszkańców i partycypantów, pomimo przekazania bardzo pokażnej dokumentacji przedstawiającej nieprawidłowości związanych z funkcjonowaniem TBS. Szacujemy, że postulaty strony społecznej dotyczą około 5% proponowanych zmian. 2. Stowarzyszenie w lipcu 2023 r. wystosowało do ministerstwa pismo z wykazaniem potencjalnych nieprawidłowości, które są spowodowane obecnym kształtem ustawy. Do dziś nie otrzymano odpowiedzi na niniejsze pismo. Prosimy o określenie, czy wskazane w piśmie pytania były brane pod uwagę przy tworzeniu projektu zmiany ustawy. Dokument został załączony.	Wyjaśnienia do uwagi. Poza zakresem nowelizacji. Kwestia ta będzie przedmiotem analizy przy kolejnej planowanej już nowelizacji, w ramach której zdefiniowany zostanie nowy instrument wsparcia inwestycji SBC.
	Ruch Społeczny TBS Tarnobrzeg (Monika Stępień)	Zaproponowane w proj. ustawy zmiany przepisów nie zapewniają żadnych form rozwiązania i uporządkowania zapisów niekorzystnych i niespójnych dla bloków wybudowanych na podstawie starych zapisów ustawowych i wsparcia KFM, a następnie BGK. Rozszerzenie programów o nowe komponenty, jak budowa mieszkań dla studentów, remontu pustostanów czy najmu o umiarkowanym czynszu jest najbardziej zasadna, niemniej jednak nowe programy nie można dokładać do starych programów, bo w wyniku takich	Wyjaśnienia do uwagi. Wszelkie kwestie nie objęte przedmiotową nowelizacją będą przedmiotem analizy przy kolejnej planowanej już nowelizacji, w ramach której zdefiniowany zostanie nowy instrument wsparcia inwestycji SBC. Poza tym przy każdej nowelizacji należy pamiętać, aby zawsze kierować się zasadą nieobowiązywania prawa wstecz oraz zasady trwałości umów.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		działań tworzy się jeszcze większy chaos interpretacyjny oraz krzywdzące i niezrozumiałe zapisy ustawy dla najemców z np. 20-letnim stażem. Do tych problemów dojdzie chaos finansowania przez samorządy i rząd programów starych i nowych. Ruch Społeczny TBS Tarnobrzeg informuje i potwierdza, że popiera postulaty zawarte w petycji mieszkańców TBS w całej Polsce, w petycji skierowanej do Sejmu RP dnia 21.02.23 r. przez adwokata G. Prigana dot. zmiany ustawy z dn. 25 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. Z obecnych zaproponowanych przez MRiT zapisów wynika, że tylko jeden postulat został uwzględniony w proponowanych zapisach ustawy, tj. mieszkaniach w RN TBS.	Zmiany wprowadzone przez ostatnie lata (2020-2023) do programu budownictwa socjalnego i komunalnego (BSK) przyniosły zwiększone zainteresowania programem, co przełożyło się na wymierne efekty rzeczowe. W ocenie MRiT wprowadzenie nowych instrumentów nie zaburzy funkcjonowania programu BSK. Zasada rozpatrywania wniosków o udzielenie finansowego wsparcia, zgodnie z kolejnością jego wpływu nie zostaje zmieniona. Głównym celem MRiT jest obecnie zapewnienie finansowania programu zgodnie ze zgłaszanym zapotrzebowaniem, co zapewnić ma niniejszy projekt. Jednocześnie informuję, że MRiT wyraziło już swoją opinię udzielając odpowiedzi na petycję Pana Grzegorza Prigana.
Uwagi do projektu ustawy			
	SIM KZN ŁUŻYCE SP Z O. O.	W ustawie z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2023 r. poz. 790, 1114, 1463 i 1693) wprowadza się następujące zmiany: w art. 25: ust. 2 otrzymuje brzmienie: „2. Gmina lub gminy, na których obszarze działa SIM, wprowadzają swoich przedstawicieli do składu rady nadzorczej SIM, w liczbie określonej w umowie albo statucie SIM, nie mniejszej niż jeden.”, dodaje się ust. 3 w brzmieniu: „3. W przypadku gdy SIM działa na obszarze więcej niż trzech gmin, w statucie lub umowie SIM określa się łączną liczbę członków rady nadzorczej	Wyjaśnienia do uwagi. W zakresie przedmiotowej uwagi proponuje się następujące poprawione brzmienie art. 1 pkt 3 projektu ustawy: 3) w art. 25: a) w ust. 2 dodaje się zdanie drugie i trzecie w brzmieniu: „W przypadku gdy statut albo umowa SIM uniemożliwia gminie realizację uprawnienia, o którym mowa w zdaniu pierwszym, SIM, na wniosek tej gminy, dokonuje niezwłocznie zmiany statutu lub umowy SIM, polegającej na

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		wskazywanych przez gminy, na których obszarze działa SIM, przy czym nie mniejszą niż trzy.”; Zapis jest niezrozumiały, nie jest określone wprost - według którego ustępu należy postępować. w art. 28 po ust. 1a dodaje się ust. 1b w brzmieniu: „1b. Rada nadzorcza, o której mowa w art. 25 ust. 1, zatwierdza w drodze uchwały zmiany w zakresie wysokości stawki czynszu”; Taki zapis powoduje to, że czynsz ustalany jest przez dwa organy spółki (RN, ZW).	określeniu liczby tych członków w sposób zapewniający wnioskującej gminie uprawnienie do wprowadzenia jednego takiego członka. Zmiana statutu lub umowy SIM w zakresie objętym wnioskiem nie wymaga uchwały zgromadzenia wspólników.”, b) dodaje się ust. 3 w brzmieniu: „3. W przypadku gdy SIM działa na obszarze więcej niż trzech gmin, a w statucie lub umowie SIM określono łączną liczbę członków rady nadzorczej wskazywanych przez gminy, na których obszarze działa SIM, nie mniejszą niż trzy, przepisu ust. 2 zdanie drugie i trzecie nie stosuje się.”;
	SIM SUDETY SP Z O.O.	W ustawie z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2023 r. poz. 790, 1114, 1463 i 1693) wprowadza się następujące zmiany: w art. 25: ust. 2 otrzymuje brzmienie: „2. Gmina lub gminy, na których obszarze działa SIM, wprowadzają swoich przedstawicieli do składu rady nadzorczej SIM, w liczbie określonej w umowie albo statucie SIM, nie mniejszej niż jeden.”, dodaje się ust. 3 w brzmieniu: „3. W przypadku gdy SIM działa na obszarze więcej niż trzech gmin, w statucie lub umowie SIM określa się łączną liczbę członków rady nadzorczej wskazywanych przez gminy, na których obszarze działa SIM, przy czym nie mniejszą niż trzy.”; te dwa	Wyjaśnienia do uwagi. W zakresie przedmiotowej uwagi proponuje się następujące poprawione brzmienie: 1. art. 1 pkt 3 projektu ustawy: 3) w art. 25: a) w ust. 2 dodaje się zdanie drugie i trzecie w brzmieniu: „W przypadku gdy statut albo umowa SIM uniemożliwia gminie realizację uprawnienia, o którym mowa w zdaniu pierwszym, SIM, na wniosek tej gminy, dokonuje niezwłocznie zmiany statutu lub umowy SIM, polegającej na określeniu liczby tych członków w sposób

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		ust. wykluczają się nawzajem, zapis jest niezrozumiały. w art. 28 po ust. 1a dodaje się ust. 1b w brzmieniu: „1b. Rada nadzorcza, o której mowa w art. 25 ust. 1, zatwierdza w drodze uchwały zmiany w zakresie wysokości stawki czynszu”; dodano cały ustęp. Wcześniej był zapis, że zgromadzenie wspólników zatwierdza wysokość stawki czynszu. Powoduje to, że czynsz ustalany jest przez dwa organy spółki (RN, ZW) - prowadzić to może do rozbieżności decyzji w ustalaniu czynszu. Stwarza to sytuację ewentualnych wątpliwości, którego organu decyzja jest wiążąca dla spółki. w art. 33da ust. 3 otrzymuje brzmienie: „3. Rozliczenie partycypacji następuje na zasadach określonych w zawartej między najemcą a SIM umowie najmu: 1) uwzględniającej okresowe rozliczenie partycypacji; 2) uwzględniającej całkowite rozliczenie partycypacji.”; Usunięto cały punkt dotyczący rozliczenia partycypacji przy dojściu do własności. SIM stoi na stanowisku, że nie powinno w ogóle być możliwości rozliczenia partycypacji po 5 latach i zmiany umowy najmu. Może to skutkować zachwianiem płynności w spółce. W związku z tym, że partycypacja wpłacana przez najemców zostanie w całości wykorzystana w realizacji inwestycji, tych środków spółka nie będzie posiadać. Czynsz jest tak skalkulowany, aby zapewnił zarządzanie powstałą nieruchomością i	zapewniający wnioskującej gminie uprawnienie do wprowadzenia jednego takiego członka. Zmiana statutu lub umowy SIM w zakresie objętym wnioskiem nie wymaga uchwały zgromadzenia wspólników.”, b) dodaje się ust. 3 w brzmieniu: „3. W przypadku gdy SIM działa na obszarze więcej niż trzech gmin, a w statucie lub umowie SIM określono łączną liczbę członków rady nadzorczej wskazywanych przez gminy, na których obszarze działa SIM, nie mniejszą niż trzy, przepisu ust. 2 zdanie drugie i trzecie nie stosuje się.”; 2. art. 1 pkt 4 projektu ustawy: 4) w art. 28 po ust. 1a dodaje się ust. 1b i 1c w brzmieniu: „1b. Zmiany w zakresie wysokości stawki czynszu wymagają opinii w drodze uchwały rady nadzorczej SIM, pod rygorem nieważności. 1c. W przypadku złożenia przez gminę wniosku, o którym mowa w art. 25 ust. 2 zdanie drugie, do czasu dokonania wynikającej z tego wniosku zmiany statutu albo umowy SIM, SIM nie dokonuje podwyższenia wysokości czynszu.”; Co do opinii SIM, która stoi na stanowisku, „że nie powinno w ogóle być możliwości rozliczenia partycypacji po 5 latach i zmiany umowy najmu” – uwaga poza zakresem przedmiotowej nowelizacji.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		umożliwił również spłatę zobowiązań spółki (kredyt na min. 25 lat). Umożliwienie przez Ustawodawcę rozliczenia partycypacji, oznaczać będzie także obniżenie w części kwoty czynszu, co spowoduje, że spółka może mieć problemy ze spłatą swoich zobowiązań, biorąc pod uwagę fakt, że spółka nie prowadzi działalności dochodowej. Obecnie ustawa daje możliwość rozliczenia partycypacji po 5 latach wszystkim najemcom po spełnieniu odpowiednich warunków. Zakładając scenariusz, że 100% najemców kwalifikuje się do rozliczenia i będzie chciała z tej opcji skorzystać, spółka po obniżeniu w części kwoty czynszu, nie będzie miała środków, aby regulować swoje zobowiązania. Proponowane przez Ustawodawcę rozwiązanie spowoduje zagrożenie dla działalności SIM. w rozdziale 4aa uchyla się oddział 4; dotyczy rozliczenia partycypacji przy umowach najmu instytucjonalnego. Korzystna zmiana. uchyla się rozdział 4b. Dotyczy przejścia na własność. Zmiana jest niekorzystna. Proponowane rozwiązanie powoduje niezadowolenie gmin (wspólników), które przystępowały do spółek między innymi ze względu na możliwość przejścia na własność po okresie najmu. Gminy przystępując do spółki liczyły na rozwój regionu poprzez zasiedlanie mieszkań młodymi małżeństwami oraz zatrzymywanie wykształconych mieszkańców poprzez deklarację przejścia z formy najmu na wykup mieszkania. Stwarzanie takiej sytuacji, gdzie nie będzie można przejść z najmu na własność gminy traktują to jako wprowadzenie w błąd i zmianę zasad w trakcie realizacji projektu. Proponowana zmiana przez Ustawodawcę	Projektodawca podtrzymuje stanowisko zawarte w uzasadnieniu i OSR do ustawy o społecznych formach w zakresie wprowadzenia zasad dot. zakazu sprzedaży mieszkań wybudowanych w ramach inwestycji SIM/TBS współfinansowanych kredytem ze środków byłego KFM oraz w ramach aktualnego programu preferencyjnych kredytów udzielanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego. Dojście do własności będzie nadal możliwe w przypadku tych lokali, które zostaną zrealizowane na podstawie finansowania zwrotnego udzielonego do wejścia w życie projektowanej ustawy. Zakaz będzie obowiązywał tylko do nowych inwestycji.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		spowoduje, że powstałe SIM-y nie będą się różniły od TBS-ów.	
Art. 1 pkt 1)	Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy	Dodanie Art. 15h związanego z wprowadzeniem rygoru/zakazu wyłączenia możliwości prywatyzacji opiniujemy pozytywnie.	Opinia pozytywna.
Art. 1. pkt 1) w art. 15h	PIG TBS	1. Izba pozytywnie ocenia wprowadzenie zakazu wyodrębniania mieszkań wybudowanych przy udziale finansowania zwrotnego na własność pod rygorem nieważności, jednocześnie Izba proponuje zmiany treści na następującą: <i>„Art. 15 h. Lokale mieszkalne wybudowane przy wykorzystaniu kredytu, o którym mowa w art. 15a ust. 1 oraz w art. 28 ust.2 pkt 1, nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębnione na własność.”.</i> <u>Uzasadnienie:</u> 1) Zwrócić należy uwagę na fakt, iż w ramach realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego, Bank Gospodarstwa Krajowego udzielał początkowo preferencyjnych kredytów ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego („KFM”). Ustawą z dnia 2 kwietnia 2009 i. o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancji udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 545) zlikwidowano KFM, a dalsze wspieranie sektora budownictwa społecznego powierzono BGK, mającemu udzielać w ramach działalności własnej preferencyjnych kredytów, odpowiadając za realizację programów rządowych popierania budownictwa	Ad. 1. Uwaga nieuwzględniona. W ocenie projektodawcy propozycja nie jest zgodna z zasadą trwałości umów.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		mieszkaniowego. Wprowadzono zatem kredyty zwrotne, tj. kredyty, o których mowa w art. 15a ust.1 Ustawy o Społecznych Formach Rozwoju Mieszkalnictwa. Zapis w projekcie zmiany ustawy odnosi się wył. do kredytów zwrotnych, a pomija mieszkania, które powstały z udziałem kredytów KFM. Nie ulega natomiast wątpliwości, że kredyty ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego były udzielane w ramach tego samego programu społecznego wspierające budownictwo mieszkaniowe, co kredyty zwrotne. W uzasadnieniu do obecnego projektu z dnia 04 kwietnia 2024 możemy przeczytać: „<i>należy mieć również na uwadze pierwotny cel, jaki przyświecał ustawodawcy rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego <u>współfinansowanego środkami z KFM i programu SBC</u> – zakaz sprzedaży mieszkań powstałych z udziałem środków pochodzących z budżetu państwa, a więc takich, które powinny służyć obywatelom w najbardziej efektywny sposób.</i>” Dodatkowo należy mieć na względzie, że zgodnie z art. 27 ust.1 głównym przedmiotem działania SIM jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu. Dlatego też wprowadzenie zakazu wyodrębniania mieszkań na własność powinna dotyczyć wszystkich lokali SIM, które powstawały od początku programu rządowego z wykorzystaniem preferencyjnych kredytów a nie tylko części mieszkań z udziałem kredytów	

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		zwrotnych, które na marginesie stanowią zdecydowanie mniejszą część wszystkich mieszkań SIM. 2) Jednocześnie zwrócić należy uwagę na fakt, że SIM/TBS mogą pozyskiwać finansowanie zwrotne również z innych niż BGK instytucji (np. banki komercyjne, EBI) i finansować częściowo przedsięwzięcie pożyczkami z Gmin, dopłatami do kapitału. Należałoby doprecyzować zapis tak, aby przyjąć ogólny zakaz wyodrębniania na własność lokali wybudowanych przy udziale finansowania środkami pochodzącymi z rządowego wsparcia budownictwa mieszkaniowego oraz środkami samorządowymi. Wskazuje się ponadto, że ogólny zakaz wyodrębniania na własność lokali SIM/TBS dotyczyć ma mieszkań wybudowanych przy udziale finansowania środkami pochodzącymi z rządowego wsparcia budownictwa mieszkaniowego (np. Fundusz Dopłat, RFRM). <u>Stąd też przepis przejściowy powinien zakładać również inne źródła dofinansowania funduszami publicznymi, a nie tylko finansowanie zwrotne BGK i KFM.</u> 2. Informujemy, że część SIM zgłasza obawy, że zlikwidowanie możliwości wykupu lokalu mieszkalnego po 15 latach spowoduje dużą ilość rezygnacji z zawartych umów partycypacji i może przyczynić się do niezrealizowania rozpoczętej już inwestycji, a wykup mieszkania stanowił bardzo istotną kwestię. Izba proponuje, aby przy podtrzymaniu stanowiska Izby w zakresie propozycji zmiany art. 15h w art.1 projektu oraz uwag zawartych powyżej w uzasadnieniu w pkt 1) i 2), w przepisach	Dot. pkt 2. MRiT stoi na stanowisku, że przedmiotowa regulacja może dotyczyć wyłącznie środków publicznych w rozumieniu udzielanego wsparcia, o którym mowa w art. 15a ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. Pozostałe kwestie powinny być regulowane na poziomie spółki bądź samorządowym. Brak uzasadnienia do dalszej ingerencji w działalność TBS/SIM. Ad 2. Wyjaśnienia do uwagi. MRiT podtrzymuje swoje stanowisko co do wprowadzenia zakazu wyodrębniania. Dojście do własności będzie nadal możliwe w przypadku tych lokali, które zostaną zrealizowane na podstawie finansowania zwrotnego udzielonego do wejścia w życie projektowanej ustawy.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		przejściowych pozostawić Zgromadzeniu Wspólników / Akcjonariuszy decyzje: a) dotyczącą wykupu mieszkań w przypadku inwestycji już rozpoczętych, b) w związku z treścią art. 15 ust. 2 ustawy zmieniającej, uzależniającą zbywanie lokali z zasobów KFM od podjętej uchwały Zgromadzenia Wspólników SIM/TBS wyrażającej zgodę na zbycie lokalu wybudowanych ze środków zlikwidowanego funduszu, <u>- z wyznaczeniem terminu ostatecznego podjęcia takiej decyzji</u> np. 6 miesięcy od daty wejścia w życie ustawy zmieniającej. W konsekwencji zmiany art. 15.	Zakaz będzie obowiązywał tylko do nowych inwestycji.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
Dot. art. 15g	TBS Wrocław Sp. z o.o.	<u>Propozycja zmiany treści na następującą:</u> „Art. 15h. Lokale mieszkalne wybudowane przy wykorzystaniu kredytu, o którym mowa w art. 15a ust. 1 oraz w art. 28 ust.2 pkt 1, nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębnione na własność.”; <u>Uzasadnienie:</u> W ramach realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego, Bank Gospodarstwa Krajowego udzielał początkowo preferencyjnych kredytów ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, zwanym dalej „KFM”. Ustawą z dnia 2 kwietnia 2009 r. o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 545) zlikwidowano KFM, a dalsze wspieranie sektora budownictwa społecznego powierzono BGK, mającemu udzielać w ramach działalności własnej preferencyjnych kredytów, odpowiadając za realizację programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego. Wprowadzono zatem kredyty zwrotne, tj. kredyty, o których mowa w art. 15a ust.1 Ustawy o Społecznych Formach Rozwoju Mieszkalnictwa.	Ad. 1. Uwaga nieuwzględniona. W ocenie projektodawcy propozycja nie jest zgodna z zasadą trwałości umów.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		<u>Zapis w projekcie zmiany ustawy odnosi się wyłącznie do kredytów zwrotnych a pomija mieszkania, które powstały z udziałem kredytów KFM.</u> Nie ulega natomiast wątpliwości, że kredyty ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego były udzielane w ramach tego samego programu społecznego wspierającego budownictwo mieszkaniowe co kredyty zwrotne. W uzasadnieniu do obecnego projektu z dnia 04 kwietnia 2024 możemy przeczytać: „<i>należy mieć również na uwadze pierwotny cel, jaki przyświecał ustawodawcy rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego <u>współfinansowanego środkami z KFM i programu SBC</u> – zakaz sprzedaży mieszkań powstałych z udziałem środków pochodzących z budżetu państwa, a więc takich, które powinny służyć obywatelom w najbardziej efektywny sposób.</i>” Dodatkowo należy mieć na względzie, że zgodnie z art. 27 ust.1 głównym przedmiotem działania SIM jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja <u>na zasadach najmu</u>. Dlatego też wprowadzenie zakazu wyodrębniania mieszkań na własność powinna dotyczyć wszystkich mieszkań SIM, które powstawały od początku programu rządowego z wykorzystaniem preferencyjnych kredytów a nie tylko części mieszkań z udziałem kredytów zwrotnych, które na marginesie stanowią zdecydowanie mniejszą część wszystkich mieszkań SIM.	
Art. 1	Najemcy / partycypanci TBS/SIM	1) po art. 15 g dodaje się art. 15h w brzmieniu: „Art. 15h. Lokale mieszkalne wybudowane przy wykorzystaniu kredytu, o którym mowa w art. 15a ust. 1, nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębnione na własność.”;	Wyjaśnienia do uwagi. Projektodawca podtrzymuje stanowisko zawarte w uzasadnieniu i OSR do ustawy o społecznych formach w zakresie wprowadzenia zasad dot. zakazu sprzedaży mieszkań wybudowanych w ramach

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		2) Należy dodać Art.15 i w brzmieniu: Art. 15 i. Art.15 h dotyczy tylko nowo wybudowanych lokali po wejściu w życie ustawy z dnia 4 kwietnia 2024 r. *** (Art. 18.1. Środki z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego przeznaczone na udzielanie na warunkach preferencyjnych kredytów towarzystwom budownictwa społecznego do 30 września 2009 r. powinny być rozliczane stosownie do zawartych umów na realizację wskazanej w umowie danej inwestycji. Ustawa nie zapewnia monitoringu nad działalnością Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. ani nadzoru i kontroli nad realizacją spłaty kredytu udzielonego z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, pobranego na realizację mieszkań budowanych w systemie TBS. Kredyty zaciągnięte w latach 90-tych, podwójnie indeksowane z nierealnymi terminami spłaty i tzw. „wspólnym workiem” gdzie możliwa spłata będzie dopiero w 2042 roku. TBS/SIM nie zależy na szybszej spłacie kredytu, chociaż mogłyby tak robić z kwot za dzierżawę lub ze sprzedaży lokali użyteczności publicznej, w myśl zasady „mieszkaniec i tak zapłaci w czynszu”. (Poznań dołączy tabelę spłaty kredytu).	inwestycji SIM/TBS współfinansowanych kredytem ze środków byłego KFM oraz w ramach aktualnego programu preferencyjnych kredytów udzielanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego. Dojście do własności będzie nadal możliwe w przypadku tych lokali, które zostaną zrealizowane na podstawie finansowania zwrotnego udzielonego do wejścia w życie projektowanej ustawy. Zakaz będzie obowiązywał tylko do nowych inwestycji. Projektowane przepisy zapewniają kontrolę społeczną spółek. W zakresie przedmiotowej uwagi proponuje się następujące poprawione brzmienie art. 1 pkt 4 projektu ustawy: 4) w art. 28 po ust. 1a dodaje się ust. 1b i 1c w brzmieniu: „1b. Zmiany w zakresie wysokości stawki czynszu wymagają opinii w drodze uchwały rady nadzorczej SIM, pod rygorem nieważności. 1c. W przypadku złożenia przez gminę wniosku, o którym mowa w art. 25 ust. 2 zdanie drugie, do czasu dokonania wynikającej z tego wniosku zmiany statutu albo umowy SIM, SIM nie dokonuje podwyższenia wysokości czynszu.”;
ART.1. punkt 1) po art. 15 g dodaje się art.	Fundacja Wolne Społeczeństwo	Absolutny brak zgody na ten zapis ze strony społecznej i mieszkańców TBSów. TBS już podpisały umowy na `najem z dojściem do własności` - najemcy płacą bardzo	Wyjaśnienia do uwagi.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
15h w brzmieniu:		wysokie czynsze uwzględniające spłatę kredytów (prawie rynkowa wysokość najmu). Ta zmiana doprowadzi do lawinowych pozwów skarbu państwa i odbierze możliwość wykupywania mieszkań przez wieloletnich najemców. Kto lobbuje za taką zmianą ustawy???? Na pewno nie strona społeczna, znowu rząd chce bronić interesów innych niż obywateli. Propozycja zapisu: ta zmiana w ogóle nie powinna się w tym projekcie znaleźć – zmiana do odrzucenia	Projektodawca podtrzymuje stanowisko zawarte w uzasadnieniu i OSR do ustawy o społecznych formach w zakresie wprowadzenia zasad dot. zakazu sprzedaży mieszkań wybudowanych w ramach inwestycji SIM/TBS współfinansowanych kredytem ze środków byłego KFM oraz w ramach aktualnego programu preferencyjnych kredytów udzielanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego. Dojście do własności będzie nadal możliwe w przypadku tych lokali, które zostaną zrealizowane na podstawie finansowania zwrotnego udzielonego do wejścia w życie projektowanej ustawy. Zakaz będzie obowiązywał tylko do nowych inwestycji. Ponadto należy pamiętać, że półka jest właścicielem mieszkań i to ona spłaca zaciągnięty w BGK kredyt.
Art. 1 pkt. 4) ustawy zmieniającej wprowadza - jący zmiany do art. 28 ust. 1b) ustawy o SIM	SIM KZN Zachodni Sp. z o.o.	Zgodnie z art. 28 ust.1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (dalej „ustawa o SIM”) Zgromadzenie Wspólników SIM „ustala” stawki czynszu najmu lokali Mieszkalnych. Rada Nadzorcza SIM, jako organ niższego rzędu w stosunku do Zgromadzenia, nie powinna mieć kompetencji do następczego zatwierdzania stawki czynszu ustalonej już przez Wspólników. Radzie Nadzorczej powinno się przyznać kompetencję alternatywnie do: - zaopiniowania w drodze uchwały <u>zaproponowanej</u> przez Zarząd SIM spółki stawki czynszu, - zatwierdzenia <u>propozycji</u> stawki czynszu najmu przedstawianej przez Zarząd SIM Zgromadzeniu Wspólników w celu ustalenia.	Uwaga uwzględniona. W zakresie przedmiotowej uwagi proponuje się następujące poprawione brzmienie art. 1 pkt 4 projektu ustawy: 4) w art. 28 po ust. 1a dodaje się ust. 1b i 1c w brzmieniu: „1b. Zmiany w zakresie wysokości stawki czynszu wymagają opinii w drodze uchwały rady nadzorczej SIM, pod rygorem nieważności. 1c. W przypadku złożenia przez gminę wniosku, o którym mowa w art. 25 ust. 2 zdanie drugie, do czasu dokonania wynikającej z tego wniosku zmiany statutu albo umowy SIM, SIM nie dokonuje podwyższenia wysokości czynszu.”;

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		Propozycja zapisu: <i>„Rada Nadzorcza SIM, opiniuje w drodze uchwały zmiany w zakresie wysokości stawki czynszu przed jej ustaleniem przez Zgromadzenie Wspólników.”</i> Albo <i>„Rada Nadzorcza SIM, w drodze uchwały zatwierdza propozycję zmian w zakresie wysokości stawki czynszu przed jej ustaleniem przez Zgromadzenie Wspólników.”</i>	
Str.2, Art.1. par.3 (dot. zmiany w Art. 25, ust. 2 i 3)	Fundacja Habitat for Humanity Poland Projekt ustawy	Jeśli celem Projektu jest ograniczenie liczebności rad nadzorczych SIM, przepisy nie są na ten moment wystarczająco jasno napisane.	Wyjaśnienia do uwagi. W zakresie przedmiotowej uwagi proponuje się następujące poprawione brzmienie art. 1 pkt 3 projektu ustawy: 3) w art. 25: a) w ust. 2 dodaje się zdanie drugie i trzecie w brzmieniu: „W przypadku gdy statut albo umowa SIM uniemożliwia gminie realizację uprawnień, o którym mowa w zdaniu pierwszym, SIM, na wniosek tej gminy, dokonuje niezwłocznie zmiany statutu lub umowy SIM, polegającej na określeniu liczby tych członków w sposób zapewniający wnioskującej gminie uprawnienie do wprowadzenia jednego takiego członka. Zmiana statutu lub umowy SIM w zakresie objętym wnioskiem nie wymaga uchwały zgromadzenia wspólników.”, b) dodaje się ust. 3 w brzmieniu: „3. W przypadku gdy SIM działa na obszarze więcej niż trzech gmin, a w statucie lub umowie SIM określono łączną liczbę członków rady nadzorczej wskazywanych przez gminy, na których obszarze działa SIM, nie mniejszą niż

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		Proponowana zmiana w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, jakkolwiek spójna z założeniem braku prywatyzacji mieszkań zbudowanych z dofinansowaniem, jest niespójna z obecnym duchem spółdzielczości mieszkaniowej, czyli z nastawieniem na wyodrębnianie i przenoszenie własności w dowolnym momencie, na żądanie spółdzielcy. Dodatkowo, mnożące się rodzaje umów w SIMach, ze względu na zachowanie praw i czas udzielenia finansowania, potencjalnie nie ułatwi komunikowania o mieszkalnictwie społecznym.	trzy, przepisu ust. 2 zdanie drugie i trzecie nie stosuje się.”; Projektodawca podtrzymuje stanowisko zawarte w uzasadnieniu i OSR do ustawy o społecznych formach w zakresie wprowadzenia zasad dot. zakazu sprzedaży mieszkań wybudowanych w ramach inwestycji SIM/TBS współfinansowanych kredytem ze środków byłego KFM oraz w ramach aktualnego programu preferencyjnych kredytów udzielanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego. Dojście do własności będzie nadal możliwe w przypadku tych lokali, które zostaną zrealizowane na podstawie finansowania zwrotnego udzielonego do wejścia w życie projektowanej ustawy. Zakaz będzie obowiązywał tylko do nowych inwestycji.
Art. 1 pkt 3 lit. a)	KZN	Proponujemy nadać brzmienie: „2. Gmina lub gminy, na których obszarze działa SIM, wprowadzają swoich przedstawicieli do składu rady nadzorczej SIM, w liczbie określonej w umowie albo statucie SIM, nie mniejszej niż jeden. Gminy, na których obszarze działa SIM, mogą wskazać wspólnego przedstawiciela do składu rady nadzorczej SIM.”	Wyjaśnienia do uwagi. W zakresie przedmiotowej uwagi proponuje się następujące poprawione brzmienie art. 1 pkt 3 projektu ustawy: 3) w art. 25: a) w ust. 2 dodaje się zdanie drugie i trzecie w brzmieniu: „W przypadku gdy statut albo umowa SIM uniemożliwia gminie realizację uprawnienia, o którym mowa w zdaniu pierwszym, SIM, na wniosek tej gminy, dokonuje niezwłocznie zmiany statutu lub umowy SIM, polegającej na określeniu liczby tych członków w sposób zapewniający wnioskującej gminie uprawnienie do wprowadzenia jednego takiego członka. Zmiana statutu lub umowy SIM w zakresie objętym wnioskiem nie wymaga uchwały zgromadzenia wspólników.”,

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
			b) dodaje się ust. 3 w brzmieniu: „3. W przypadku gdy SIM działa na obszarze więcej niż trzech gmin, a w statucie lub umowie SIM określono łączną liczbę członków rady nadzorczej wskazywanych przez gminy, na których obszarze działa SIM, nie mniejszą niż trzy, przepisu ust. 2 zdanie drugie i trzecie nie stosuje się.”;
Art. 1 pkt 3 lit. a)	SIM Śląsk Sp. z o.o.	Konieczność uregulowania stanu przejściowego tj. wyodrębnienia mieszkań. Jasne określenie, który moment determinuje brak możliwości wyodrębnienia. Czy podpisana umowa kredytowa SBC w 2023 r., umożliwia by finansowane mieszkania mogły zostać wyodrębnione i jeśli tak to czy po 25 latach?	Wyjaśnienia do uwagi. Dojście do własności będzie nadal możliwe w przypadku tych lokali, które zostaną zrealizowane na podstawie finansowania zwrotnego udzielonego do wejścia w życie projektowanej ustawy. Zakaz będzie obowiązywał tylko do nowych inwestycji.
Art. 1. pkt 3 i 4	Stowarzyszenie Budowniczych Domów i Mieszkań Polski Związek Firm Deweloperskich	W zakresie art. 25 ustawy zmienianej. Z uwagi na to, iż cały system TBS/SIM, stanowi podstawową metodę stworzenia w Polsce systemu mieszkalnictwa społecznego, a z tego względu wymaga on szczególnej ochrony instytucjonalnej, przed wszelkiego typu populizmami, zakusami zmierzającymi do likwidacji systemu w interesie uwłaszczających się najemców. Dlatego też zgadzając się z intencją większej kontroli nad TBS, jednak przy jednoczesnym założeniu, iż kontrola ma mieć przede wszystkim na celu stabilność i rozwój budownictwa społecznego proponujemy zapis artykułu rozszerzyć o „... gmina wskazuje członka Rady Nadzorczej wyłącznie z pracowników urzędu odpowiedzialnych za realizację polityki mieszkaniowej gminy, nie powiązanych ze spółką, oraz nie pozostających z nią w konflikcie interesów. Rozważyć należy również czy obligatoryjne powołanie członka Rady Nadzorczej powinno dotyczyć spółek w których	Wyjaśnienia do uwagi. W zakresie przedmiotowej uwagi proponuje się następujące poprawione brzmienie art. 1 pkt 3 projektu ustawy: 3) w art. 25: a) w ust. 2 dodaje się zdanie drugie i trzecie w brzmieniu: „W przypadku gdy statut albo umowa SIM uniemożliwia gminie realizację uprawnienia, o którym mowa w zdaniu pierwszym, SIM, na wniosek tej gminy, dokonuje niezwłocznie zmiany statutu lub umowy SIM, polegającej na określeniu liczby tych członków w sposób zapewniający wnioskującej gminie uprawnienie do wprowadzenia jednego takiego członka. Zmiana statutu lub umowy SIM w zakresie

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		gmina jest udziałowcem, przy zachowaniu możliwości wskazywania członka RN w spółkach w których gmina nie posiada udziałów.	objętym wnioskiem nie wymaga uchwały zgromadzenia wspólników.”, b) dodaje się ust. 3 w brzmieniu: „3. W przypadku gdy SIM działa na obszarze więcej niż trzech gmin, a w statucie lub umowie SIM określono łączną liczbę członków rady nadzorczej wskazywanych przez gminy, na których obszarze działa SIM, nie mniejszą niż trzy, przepisu ust. 2 zdanie drugie i trzecie nie stosuje się.”;
Art. 1 pkt 3)	Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy	Pozytywnie opiniujemy zmianę związaną z obowiązkiem wprowadzenia przez gminy swoich przedstawicieli do rad nadzorczych SIM’ów/TBS’ów działających na ich terenie. Uregulowanie przepisami ustawy przypadku, gdy SIM/TBS działa na obszarze obejmującym więcej niż trzy gminy staje się szczególnie ważne w przypadku SIM’ów powoływanych w ostatnim czasie przy udziale KZN, których udziałowcami jest często większa liczba gmin (np. 15 i być może więcej gmin).	Pozytywna opinia.
Art. 1 pkt 3) w art. 25 a)	PIG TBS	Z uwagi na to iż cały system TBS/SIM, stanowi podstawową metodę stworzenia w Polsce systemu mieszkalnictwa społecznego, a z tego względu wymaga on szczególnej ochrony instytucjonalnej, akceptując większą kontrolę nad TBS, przy jednoczesnym założeniu, że kontrola ma przede wszystkim na celu zapewniać stabilność i rozwój budownictwa społecznego, proponujemy zapis artykułu rozszerzyć o „Gmina wskazuje członka Rady Nadzorczej wyłącznie z pracowników urzędu odpowiedzialnych za realizację polityki mieszkaniowej gminy, nie powiązanych ze spółką, oraz nie pozostających z nią w konflikcie interesów.”	Uwaga nieuwzględniona.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRIi
Pkt 3a	Najemcy / partycypanci SIM/TBS	art. 25: polega ona na zmianie art. 25 ust. 2 ustawy o społecznych formach. W obecnym brzmieniu tego przepisu, gmina lub gminy, na których obszarze działa SIM, są uprawnione do wprowadzenia swoich przedstawicieli do składu rady nadzorczej SIM, w liczbie określonej w umowie albo statucie SIM, nie mniejszej niż jeden. art. 25 ust.2 otrzymuje brzmienie: „2. Gmina lub gminy, na których obszarze działa SIM, wprowadzają swoich przedstawicieli do składu rady nadzorczej SIM, w liczbie określonej w umowie albo statucie SIM, nie mniejszej niż jeden. (Zapis wymaga doprecyzowania, brak sankcji w przypadku niezastosowania się, chodzi zwłaszcza o prywatne TBS/SIM które nie stosują się do tego zapisu). Przedstawiciel Gminy powinien mieć nadane uprawnienia i głos równy z uprawnieniami innych członków rady nadzorczej. Powinny być też podane sankcje prawne dla spółki TBS, która uchyla się od powołania Rady Nadzorczej mimo iż tak wskazuje ustawa i nakazuje sąd KRS. Brak takiego zapisu spowoduje, że przedstawiciel gminy będzie tylko statystycznym członkiem rady). dodaje się ust. 3 w brzmieniu: „3. W przypadku gdy SIM działa na obszarze więcej niż trzech gmin, w statucie lub umowie SIM określa się łączną liczbę członków rady nadzorczej wskazywanych przez gminy, na których obszarze działa SIM, przy czym nie mniejszą niż trzy.”; „1b. Rada nadzorcza, o której mowa w art. 25 ust. 1, zatwierdza w drodze uchwały zmiany w zakresie wysokości stawki czynszu”.(obecnie jest taki zapis, przez co występują duże różnice w wysokości stawki czynszu nawet w jednym mieście).	Wyjaśnienia do uwagi. W zakresie przedmiotowej uwagi proponuje się następujące poprawione brzmienie art. 1 pkt 3 projektu ustawy: 3) w art. 25: a) w ust. 2 dodaje się zdanie drugie i trzecie w brzmieniu: „W przypadku gdy statut albo umowa SIM uniemożliwia gminie realizację uprawnienia, o którym mowa w zdaniu pierwszym, SIM, na wniosek tej gminy, dokonuje niezwłocznie zmiany statutu lub umowy SIM, polegającej na określeniu liczby tych członków w sposób zapewniający wnioskującej gminie uprawnienie do wprowadzenia jednego takiego członka. Zmiana statutu lub umowy SIM w zakresie objętym wnioskiem nie wymaga uchwały zgromadzenia wspólników.”, b) dodaje się ust. 3 w brzmieniu: „3. W przypadku gdy SIM działa na obszarze więcej niż trzech gmin, a w statucie lub umowie SIM określono łączną liczbę członków rady nadzorczej wskazywanych przez gminy, na których obszarze działa SIM, nie mniejszą niż trzy, przepisu ust. 2 zdanie drugie i trzecie nie stosuje się.”;

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
Dot. art. 1 pkt 3) projektu komentowanego ustawy	SIM Północne Mazowsze Sp. z o.o. z/s w Ciechanowie	Literalna treść proponowanej zmiany treści ust. 2 art. 25 ustawy sugeruje, że istnieje możliwość, aby jeden członek rady nadzorczej reprezentował więcej niż jedną gminę (co oczywiście winno znaleźć swoje odzwierciedlenie w zapisach umowy/statutu). Jednakże już treść ust. 2 komentowanego przepisu forsuje tezę, że każdy z wspólników-gmin winien mieć swojego przedstawiciela w radzie nadzorczej. Z kolei z uzasadnienia projektu ustawy wynika, że planowana zmiana ma na celu właśnie ograniczenie ilości członków rad nadzorczych w spółkach, gdzie występuje kilkanaście gmin w roli wspólników. W ocenie zgłaszającego istnieje konieczność doprecyzowania zapisów w tym zakresie.	Wyjaśnienia do uwagi. W zakresie przedmiotowej uwagi proponuje się następujące poprawione brzmienie art. 1 pkt 3 projektu ustawy: 3) w art. 25: a) w ust. 2 dodaje się zdanie drugie i trzecie w brzmieniu: „W przypadku gdy statut albo umowa SIM uniemożliwia gminie realizację uprawnień, o którym mowa w zdaniu pierwszym, SIM, na wniosek tej gminy, dokonuje niezwłocznie zmiany statutu lub umowy SIM, polegającej na określeniu liczby tych członków w sposób zapewniający wnioskującej gminie uprawnienie do wprowadzenia jednego takiego członka. Zmiana statutu lub umowy SIM w zakresie objętym wnioskiem nie wymaga uchwały zgromadzenia wspólników.”, b) dodaje się ust. 3 w brzmieniu: „3. W przypadku gdy SIM działa na obszarze więcej niż trzech gmin, a w statucie lub umowie SIM określono łączną liczbę członków rady nadzorczej wskazywanych przez gminy, na których obszarze działa SIM, nie mniejszą niż trzy, przepisu ust. 2 zdanie drugie i trzecie nie stosuje się.”;
Dot. art. 1 pkt 3) projektu komentowanego ustawy	SIM Łódzkie sp. z o.o.	W art. 1 pkt 1 projektu ustawy proponuje się usunięcie, po art. 15g ustawy o społecznych formach, nowego art. 15h. Kampanie informacyjne i bezpośrednie informacje kierowane do przyszłych mieszkańców, z którymi już zostały podpisane umowy partycypacyjne mówiły o tym,	Wyjaśnienia do uwagi. Dojście do własności będzie nadal możliwe w przypadku tych lokali, które zostaną zrealizowane na podstawie finansowania zwrotnego udzielonego do wejścia w życie projektowanej ustawy.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		że będzie możliwość dojścia do własności po 15 latach. Likwidacja tej możliwości spowoduje prawdopodobnie masowe zrywanie umów, co w efekcie może przyczynić się do opóźnienia w realizacji projektu, a także do złego PR-u, który utrudni znalezienie kolejnych nowych najemców.	Zakaz będzie obowiązywał tylko do nowych inwestycji.
Dot. art. 1 pkt 3) projektu komentowane j ustawy	SIM Łódzkie sp. z o.o.	W art. 1 pkt 3 projektu ustawy wprowadza się następującą zmianę, która dotyczy art. 25 ustawy o społecznych formach zaproponowany lit a wyklucza lit. b. Propozycja brzmienia lit b: b) dodaje się ust. 3 w brzmieniu: „3. W przypadku gdy SIM działa na obszarze mniej niż trzech gmin, w statucie lub umowie SIM określa się łączną liczbę członków rady nadzorczej wskazywanych przez gminy, na których obszarze działa SIM, przy czym nie mniejszą niż trzy.”;	Wyjaśnienia do uwagi. W zakresie przedmiotowej uwagi proponuje się następujące poprawione brzmienie art. 1 pkt 3 projektu ustawy: 3) w art. 25: a) w ust. 2 dodaje się zdanie drugie i trzecie w brzmieniu: „W przypadku gdy statut albo umowa SIM uniemożliwia gminie realizację uprawnienia, o którym mowa w zdaniu pierwszym, SIM, na wniosek tej gminy, dokonuje niezwłocznie zmiany statutu lub umowy SIM, polegającej na określeniu liczby tych członków w sposób zapewniający wnioskującej gminie uprawnienie do wprowadzenia jednego takiego członka. Zmiana statutu lub umowy SIM w zakresie objętym wnioskiem nie wymaga uchwały zgromadzenia wspólników.”, b) dodaje się ust. 3 w brzmieniu: „3. W przypadku gdy SIM działa na obszarze więcej niż trzech gmin, a w statucie lub umowie SIM określono łączną liczbę członków rady nadzorczej wskazywanych przez gminy, na których obszarze działa SIM, nie mniejszą niż trzy, przepisu ust. 2 zdanie drugie i trzecie nie stosuje się.”;

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
Art. 1 punkt 3)	Fundacja Wolne Społeczeństwo	w art. 25: skoro gminy mają mieć przedstawiciela w SIM, mieszkańcy powinni mieć przedstawiciela w organach TBS i SIM-ów samorządowych (gdzie większościami udziałowcem jest gmina czy miasto)	Wyjaśnienia do uwagi. W ocenie MRiT udział przedstawiciela gminy w skł. RN jest wystarczający do zapewniania ochrony interesów najemców/partycypantów SIM.
Art. 1 pkt 4.	Stowarzyszenie Budowniczych Domów i Mieszkań Polski Związek Firm Deweloperskich	Zgoda co do zapisu jednakże doprecyzowania wymaga cała redakcja art. 28, gdyż budzi on niepotrzebne wątpliwości. Mimo jasnego stanowiska Ministerstwa, w zakresie interpretacji tego artykułu cały czas grupy prawników starają się podważać jego treść. Potrzebę doprecyzowania wskazują Sądy w swoich wyrokach. Ponadto należy zwrócić uwagę, że dodanie ust. 1b w połączeniu ze zmianą treści art. 25, stanowi kolejne wzmocnienie instrumentów ochrony praw najemców, co powinno prowadzić do wystarczającego ich zabezpieczenia, przy jednoczesnym ujednoliceniu zapisów art.28. Proponujemy zastąpienie zapisu „...pozwalała na...” na zapis „...nie była niższa niż kwota pozwalająca na (...). Podwyżkę czynszu nieprzekraczającą wartości określonych w art. 28.1 uznaje się za uzasadnioną” Zapis ma na celu zapewnienie stabilności działania SIM oraz uniknięcie wątpliwości interpretacyjnych które pojawiły się w ostatnim czasie i doprowadziły do paraliżu sądowego poprzez złożenie kilku tysięcy pozwów w sprawie uznania podwyżek czynszu za niezasadne. Warto zwrócić uwagę na fakt, iż większość podwyżek które zostały zaskarżone oscylują w okolicach 3,5% wartości odtworzeniowej lokali. Podobne stanowisko zajmuje Ministerstwo i BAS Sejmu W uzasadnieniu warto przytoczyć uzasadnienie wyroku sądu Rejonowego Sygn. akt I C 1751/22/N z dnia 8 listopada 2023 roku sądu w Krakowie, oraz Stanowiska Biura Analiz Sejmowych w swojej opinii prawnej z dnia 24	Wyjaśnienia do uwagi. Poza zakresem projektu. Kwestia ta będzie przedmiotem analizy przy kolejnej planowanej już nowelizacji, w ramach której zdefiniowany zostanie nowy instrument wsparcia inwestycji SBC.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		lipca 2023 roku dotyczącej petycji nr BKSP-144-IX-704/23	
	Najemca / partycypant TBS/SIM	Proponuję zmienić art. Art. 28. w pkt 2. Czynn, o którym mowa w ust. 1, w skali roku nie może przekraczać: 1) 4% na 3% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego – w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r i odpowiednio, 2) 5% na 4% wartości odtworzeniowej, o której mowa w pkt 1 – w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego lub lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach mieszkaniowych SIM utworzonej z udziałem Skarbu Państwa reprezentowanego przez Krajowy Zasób Nieruchomości, o którym mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. z 2021 r. poz. 1961, z 2022 r. poz. 807 i 1561 oraz z 2023 r. poz. 185), zwany dalej „KZN”. Obecnie wskaźnik wartości odtworzeniowej w dużych miastach jest tak wysoki, że powoduje opłaty np. w Krakowie w granicach 26zł. czynszu za metr kwadratowy najmowanego mieszkania co powoduje, że mieszkania powstałe w systemach TBS (SIM) stają się drogie w utrzymaniu, z wartościami zbliżającymi się do czynszów na wolnym rynku. Dalszy wzrost cen nieruchomości w dużych miastach będzie nadal powodował wzrost stawki odtworzeniowej i pole do nadużyć ze strony TBS (SIM) przy podnoszeniu czynszów, a utrzymanie takiego mieszkania dla wielu osób, które skorzystały z programu będzie niemożliwe.	Wyjaśnienia do uwagi. Poza zakresem projektu. Kwestia ta będzie przedmiotem analizy przy kolejnej planowanej już nowelizacji, w ramach której zdefiniowany zostanie nowy instrument wsparcia inwestycji SBC.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
28 ust. 1b ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (proponowana zmiana)	TBS Warszawa Południe sp. z o.o.	Pozytywnie oceniamy proponowane zmiany w ust o gospodarce nieruchomościami w art. 10 ust. 5, które odblokują możliwość wnoszenia przez j.s.t. nieruchomości inwestycyjnych do spółek komunalnych.	Opinia pozytywna.
Art. 1 pkt.4 w art. 28.	PIG TBS	Jak się zdaje intencją przedmiotowych zapisów jest większą kontrolę nad polityką czynszową w SIM, zwłaszcza w SIM z całkowitym lub większościowym udziałem podmiotów prywatnych. Nie jest jednak jasne, czy w pierwszej kolejności Wspólnik/Wspólnicy ustalają stawkę, którą później RN zatwierdza, jak wynika z kolejności zapisów ustawy, czy też na odwrót?	Wyjaśnienia do uwagi. W pierwszej kolejności zgromadzenie wspólników, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie ustala stawki czynszu za 1 m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych SIM. A następnie zgodnie z intencją projektodawcy zmiany w zakresie wysokości stawki czynszu będą wymagały opinii w drodze uchwały rady nadzorczej SIM, pod rygorem nieważności
Art.1 pkt 4)	Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy	Rada Nadzorcza zgodnie z obowiązującymi przepisami Kodeksu spółek handlowych jest organem nadzorującym/kontrolnym co oznacza, że w sytuacji podjęcia przez zgromadzenie wspólników uchwały dotyczącej wysokości stawek czynszu lub zmiany ich wysokości nie należy do jej kompetencji zatwierdzanie jakichkolwiek zmian w zakresie wysokości stawek czynszu. Jednakże rozumiejąc intencje związane z dodaniem po ustępie 1a ustępu 1b w Art. 28 ustawy proponujemy zmianę treści na następującą:	Uwaga uwzględniona.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		„1b. Rada nadzorcza, o której mowa w art. 25 ust. 1, <u>opiniuje w drodze uchwały projekty zamian w zakresie wysokości stawki czynszu</u>” *** W celu skompensowania wyższych kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości w należytym stanie technicznym, bieżącym utrzymaniem, spłatą kredytu, wnosimy o przywrócenie do stosowania w praktyce zapisu ustawowego, że czynsz ustanawiany jest dla całego zasobu SIM'u/TBS'u, a nie dla poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych, także w przypadku preferencyjnych kredytów SBC udzielanych przez BGK ze środków własnych. Art. 28. ust. 1. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych SIM są ustalane przez zgromadzenie wspólników, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie <u>w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez SIM pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań SIM związanych z budową</u>. Ta zasada pozwoli kompensować wysokie koszty (wynikające najczęściej z indywidualnej ceny budowy 1 m² mieszkania i warunków kredytowania) w jednych budynkach z przychodów w budynkach o niższych kosztach. Tak ustalana zdolność kredytowa wyzwoli nowy potencjał inwestycyjny SIM'ów/TBS'ów. Przemawia za tym także fakt, iż nie do przyjęcia jest praktyka dopuszczająca różne czynsze w zasobach tego samego SIM'u/TBS'u w tym samym mieście przy identycznych atrybutach wynajmowanego lokalu.	*** Wyjaśnienia do uwagi. Poza zakresem projektu. Kwestia ta będzie przedmiotem analizy przy kolejnej planowanej już nowelizacji, w ramach której zdefiniowany zostanie nowy instrument wsparcia inwestycji SBC.
Art. 1 pkt 4.	Najemcy / partycypanci SIM/TBS	W art. 28 po ust. 1a dodaje się ust. 1b w brzmieniu: art. 1 pkt 4 projektu ustawy wprowadza się zmianę polegającą na dodaniu w art. 28 ustawy o społecznych	Wyjaśnienia do uwagi.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		formach nowego ust. 1b, po ust. 1a.: Polega ona na wprowadzeniu nowego rozwiązania, które nakładać ma na radę nadzorczą w SIM obowiązek zatwierdzania w drodze uchwały zmiany w zakresie wysokości stawki czynszu. Co w połączeniu z obligatoryjnym udziałem przedstawiciela gminy w radzie nadzorczej, powinno mieć wymierny, pozytywny wpływ na cały proces zarządzania społecznym czynszowym zasobem mieszkaniowym, w tym na zapewnienie społecznego charakteru tego zasobu, który powinien w miarę możliwości minimalizować wpływ sytuacji gospodarczej na warunki najmu, mając na względzie ograniczone możliwości finansowe lokatorów. „1b. Rada nadzorcza, o której mowa w art. 25 ust. 1, zatwierdza w drodze uchwały zmiany w zakresie wysokości stawki czynszu” obecnie jest taki zapis, przez co występują duże różnice w wysokości stawki czynszu nawet w jednym mieście). Propozycja: Art.28.Ust.1.Rada gminy/miasta/powiatu ustala dla zasobów mieszkaniowych towarzystwa stawki czynszu za 1m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w takiej wysokości, aby pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji, remontu danego budynku oraz na spłatę kredytu zaciągniętego na jego budowę. Towarzystwo przedstawia radzie gminy propozycję wysokości czynszu wraz z kalkulacją i jej uzasadnieniem. Ust. 2. Czynsz, o którym mowa w art. 28 ust.1 nie może być wyższy niż 4% wartości odtworzeniowej w skali roku na lokal ogłoszonej w Obwieszczeniu Wojewody według lokalizacji zasobów mieszkaniowych TBS/SIM. Uważamy, że to jest za wysoka wartość, która powinna uwzględniać chociażby koszty zużycia (amortyzacji) budynków. Dodatkowo program „Kredyt na start”	W zakresie przedmiotowej uwagi proponuje się następujące poprawione brzmienie art. 1 pkt 4 projektu ustawy: 4) w art. 28 po ust. 1a dodaje się ust. 1b i 1c w brzmieniu: „1b. Zmiany w zakresie wysokości stawki czynszu wymagają opinii w drodze uchwały rady nadzorczej SIM, pod rygorem nieważności. 1c. W przypadku złożenia przez gminę wniosku, o którym mowa w art. 25 ust. 2 zdanie drugie, do czasu dokonania wynikającej z tego wniosku zmiany statutu albo umowy SIM, SIM nie dokonuje podwyższenia wysokości czynszu.”; W dalszej części – uwaga poza zakresem projektu. Kwestia ta będzie przedmiotem analizy przy kolejnej planowanej już nowelizacji, w ramach której zdefiniowany zostanie nowy instrument wsparcia inwestycji SBC.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		podniesie ceny mieszkań. Poprzez zmianę kwoty z brutto na netto, z tanich kredytów skorzystają na pewno ci, których stać na zaciągnięcie kredytu komercyjnego. Brak zapisu czy też wymogu o konieczności zamieszkania/zasiedlenia przez najemcę będzie skutkowało „sztucznym” wzrostem cen mieszkań i podwyżkami czynszu (4 % wartości odtworzeniowej). Cytat: „Segment TBS posiada długą historię współpracy gminami w zakresie tworzenia nowego zasobu mieszkań na wynajem o dostępnym czynszu”. Zapis wymaga doprecyzowania, ponieważ niejasne określenie „dostępny czynsz”, dla różnych grup społecznych nabiera innego znaczenia. Czynsz jest liczony cały czas na podstawie wartości odtworzeniowej nowych lokali, a nasze budynki mają ponad 20 lat. To czysty zysk dla TBS/SIM, deweloperów i banków, a taka postawa prowadzi do zubożenia obywateli i bezdomności. „Mieszkanie prawem a nie towarem” Art. 75 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Jeżeli proponowane wysokości stawek czynszu uwzględniłyby amortyzację wartości budynków to proponowana stawka czynszu powinna być pomniejszona o wskaźnik amortyzacji wynoszący 1,5 % w skali roku. Przykłady: - przy budynkach 23 letnich – amortyzacja liczona jest od 6 roku budynku (jest 5 lat gwarancji), czyli 18 lat x 1,5 % = 27 % - przy wartości odtworzeniowej budynku np. 7000 zł: 12 miesięcy = 583,33 zł x 4% = 23,33 zł stawka czynszu - przy uwzględnieniu amortyzacji 7000 zł: 12 miesięcy = 583,33 zł x 4% = 23,33 zł,	

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		23,33 zł x amortyzacja 27% = 6,30 zł; stawka czynszu 23,33 zł - 6,30 zł (amortyzacja) = 17,03 zł	
Art. 1 proj. ustawy dot. art. 28 ustawy o społ. formach	Stowarzyszenie Zwykłe „Mieszkańcy TBS Marki”	Strona społeczna wielokrotnie wskazywała oraz uzasadniała konieczność sprecyzowania art. 28 ustawy. W orzecznictwie sądów związanym z zaskarżaniem podwyżek czynszów, pojawia się dwugłos wynikający z nieprecyzyjnych przepisów. Z jednej strony ustawa stanowi o społecznym charakterze zasobu, w tym wspieraniu mieszkańców, z drugiej strony spółki TBS interpretują artykuł 28 jako furtka do swobodnego podwyższania czynszów bez konieczności jej uzasadnienia. Należy sprecyzować prawo, w tym kierunku, żeby doprecyzować fakt, że czynsze powinny być przeznaczane jedynie na cele utrzymania nieruchomości oraz spłatę kredytu bez możliwości osiągania zysku. W tym celu Stowarzyszenie ponawia propozycję zmiany treści artykułu 28: Art.28 Stawki czynszu pkt.1 „Stawki czynszu za 1 midx2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych SIM są ustalane przez zgromadzenie wspólników, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem lokali w danej nieruchomości SIM pokrywała koszty eksploatacji danej nieruchomości, remonty danej nieruchomości oraz spłatę zobowiązań SIM związanych z budową danej nieruchomości.” Pkt 1a „SIM jest zobowiązany do prowadzenia funduszy remontowych, indywidualnie dla każdej nieruchomości, wydatkowanych w okresach rocznych, a w przypadku ich niewykorzystania podlegających zwrotowi najemcy w terminie 30 dni po zakończeniu okresu rozliczeniowego,	Wyjaśnienia do uwagi. Uwaga poza zakresem projektu. Kwestia ta będzie przedmiotem analizy przy kolejnej planowanej już nowelizacji, w ramach której zdefiniowany zostanie nowy instrument wsparcia inwestycji SBC.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		chyba że najemcy zdecydują o przekazaniu środków na następny okres."	
Dot. art. 1 pkt 1), 4), 5), 6), 7) projektu komentowane j ustawy	SIM Północne Mazowsze Sp. z o.o. z/s w Ciechanowie	Ustawodawca przewiduje wykreślenie zapisów aktualnego brzmienia ustawy w zakresie regulacji dotyczących najmu instytucjonalnego, a co za tym idzie możliwości dojścia przez najemcę do własności lokali realizowanych w ramach SBC. W ocenie Zgłaszającego jest to zdecydowana zmiana, co do założeń istoty programu budownictwa czynszowego, gdyż w ocenie i z doświadczenia Zgłaszającego wynika, że możliwość dojścia do własności jest jednym z najważniejszych jak nie najważniejszym powodem dla których osoby zainteresowane są pozyskaniem umów najmu w programie SBC. Dlatego też wykreślenie procedury dojścia do własności z jednoczesnym pozostawieniem instytucji partycypacji przez lokatora w kosztach budowy budynku mieszkalnego, niesie za sobą znaczące ryzyko zmniejszenia zainteresowania lokalami realizowanymi w programie SBC.	Wyjaśnienia do uwagi. Dojście do własności będzie nadal możliwe w przypadku tych lokali, które zostaną zrealizowane na podstawie finansowania zwrotnego udzielonego do wejścia w życie projektowanej ustawy. Zakaz będzie obowiązywał tylko do nowych inwestycji.
Art.1 pkt 5.,6, 7.	Stowarzyszenie Budowniczych Domów i Mieszkań Polski Związek Firm Deweloperskich	Uważamy za w pełni za celową zmianę w podejściu do wyprzedawania mieszkań przeznaczonych na wynajem. Zwrócić należy jednak uwagę, iż w większości działania zmierzające do rozliczenia partycypacji, są de facto działaniami ze szkodą dla najemców. Populistyczne argumenty podnoszone za koniecznością rozliczenia, nie uwzględniają rzeczywistej funkcji partycypacji. w całej Europie ta forma jest wykorzystywana głównie ze względu na dwa elementy. Po pierwsze udział lokatora w kosztach budowy powoduje zupełnie inne podejście do substancji mieszkaniowej i do tworzącej się społeczności, zapewniając zdecydowanie większą inkluzywność społeczną powstających zasobów (dla przykładu np. w	Wyjaśnienia do uwagi. Uwaga poza zakresem projektu. Kwestia ta będzie przedmiotem analizy przy kolejnej planowanej już nowelizacji, w ramach której zdefiniowany zostanie nowy instrument wsparcia inwestycji SBC.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		zasobach TBS w Będzinie znajdują się w większości budynki objęte partycypacją, oraz jeden budynek zasiedlony bez partycypacji- stan dbałości mieszkańców tych pierwotnie identycznych obiektów jest zauważalnie inny). Drugą i chyba ważniejszą rolą partycypacji jest możliwość kumulowania środków umożliwiających najemcom wejście w łańcuch zamian. Mieszkaniec chcąc zmienić mieszkanie na większe bądź nabyć mieszkanie na rynku, ma już zgromadzoną większość kwoty na partycypację lub wkład własny, a zapisy ustawy chronią go przed utratą wartości zgromadzonej partycypacji. Natomiast jego bieżąca korzyść jest relatywnie niewielka i powinna dotyczyć jedynie sytuacji nadzwyczajnych (choroba, wiek emerytalny). Dodatkowo pojawia się element niesprawiedliwości, dlaczego najemca, który odebrał swoją partycypację, ma płacić czynsz w tej samej wysokości co najemca, który tą partycypację pozostawił w TBS/SIM. W takim wypadku za wypłatą partycypacji powinna równolegle iść możliwość podniesienia stawki czynszowej. Powoduje to kolejne zdarzenia, gdyż po wypłacie partycypacji, a następnie wyprowadzce lokatora, TBS nie będzie miał prawa pobrać od następnego najemcy partycypacji w ogóle, gdyż przepis na to nie pozwala. Ograniczy to również zdolność inwestycyjną TBS, gdyż środki które mógłby przeznaczyć na kolejne inwestycje, zostaną przeznaczone na zwrot. Dlatego też postulujemy ograniczyć możliwość rozliczenia partycypacji wyłącznie do zdarzeń wyjątkowych, poprzez likwidację zapisów artykułów dot. rozliczenia partycypacji.	
Art. 1 punkt 5)	Fundacja Wolne Społeczeństwo (Anna Siedlecka)	Jeżeli chodzi o partycypację powinien pojawić się zapis o nieważności zapisów umowy najmu przewidującej bezzwrotność partycypacji przy jej wygaśnięciu.	Wyjaśnienia do uwagi. W przypadku partycypacji z art. 29a przepisy wprost mówią o zwrocie partycypacji w przypadku zakończenia najmu.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
			W przypadku partycypacji z art. 29 – obowiązuje natomiast zasada wynikająca z regulacji Kodeksu cywilnego, czyli zasada współżycia społecznego, zawierająca otwarty i niedookreślony katalog zasad, które należy rozumieć jako reguły moralne bądź obyczajowe, powszechnie uznane w społeczeństwie. Poszanowanie tej zasady wiąże się więc z takimi aspektami jak m.in. równość stron (w zakresie ich praw, obowiązków czy wysokości świadczeń). Zasady tej należy przestrzegać musimy zarówno w obrocie profesjonalnym, a więc w przypadku umów zawieranych z podmiotami, które zawodowo trudnią się działalnością gospodarczą, jak i nieprofesjonalnym, naturalnie przy uwzględnieniu specyfiki obu tych kategorii. Natomiast w przypadku wątpliwości co do zgodności z prawem wzorców umownych, należy zwrócić się do UKiK.
Art. 1 pkt 5.	Najemcy / partycypanci SIMTBS	W art. 33da ust. 3 otrzymuje brzmienie: „3. Rozliczenie partycypacji następuje na zasadach określonych w zawartej między najemcą a SIM umowie najmu: 1. uwzględniającej okresowe rozliczenie partycypacji; 2. uwzględniającej całkowite rozliczenie partycypacji.”; (Zapis jest nieskuteczny, ponieważ rozlicza tylko jej niewielką część, co nie przynosi znacznej ulgi w rozliczeniu stawki czynszu, a w przypadku całkowitego rozliczenia i jej niewykorzystaniu przechodzi na konto TBS –niesprawiedliwe społecznie). Należy zwrócić uwagę na fakt, że najemcy nie mają wpływu na pracę zarządu ani na bieżące zarządzanie	Wyjaśnienia do uwagi. Co do opinii SIM, która stoi na stanowisku, że „Zapis jest nieskuteczny, ponieważ rozlicza tylko jej niewielką część, co nie przynosi znacznej ulgi w rozliczeniu stawki czynszu, a w przypadku całkowitego rozliczenia i jej niewykorzystaniu przechodzi na konto TBS –niesprawiedliwe społecznie” – uwaga poza zakresem przedmiotowej nowelizacji.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		Towarzystwem, choć pokrywają całkowite koszty ich budowy i utrzymania budynków oraz wynagrodzenia zarządu. Ustawa nie zapewnia monitoringu nad działalnością Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. ani nadzoru i kontroli nad realizacją spłaty kredytu udzielonego z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, pobranego na realizację mieszkań budowanych w systemie TBS. Kredyty zaciągnięte w latach 90-tych, podwójnie indeksowane z nierealnymi terminami spłaty i tzw. „wspólnym workiem” gdzie możliwa spłata będzie dopiero w 2042 roku. TBS/SIM nie zależy na szybszej spłacie kredytu, chociaż mogłyby tak robić z kwot za dzierżawę lub ze sprzedaży lokali użyteczności publicznej, w myśl zasady „mieszkaniec i tak zapłaci w czynszu”.	Projektowana nowelizacja zapewnia udział czynnika społecznego, tj. przedstawiciela gminy w składzie RN SIM/TBS.
Art. 1 pkt 6)	Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy	Uchylenie oddziału 4 w Rozdziale 4aa dotyczącym umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności uwzględniającej rozliczenie partycypacji opiniujemy pozytywnie. Było to rozwiązanie służące prowadzeniu działalności inwestycyjnej związanej z budową nowych lokali mieszkalnych przez SIM'y/TBS'y w okresie braku preferencyjnego wsparcia finansowego w ramach rządowych programów mieszkaniowych. Z uwagi na aktualną sytuację dostępności takich środków i planów znaczącego zwiększenia ich podaży realizacja takich mieszkań przez SMI'y/TBS'y nie ma racji bytu i nie powinna być kontynuowana przy wsparciu finansowym ze środków publicznych. Przy aktualnej relacji cen mieszkań na rynku, zarówno nowych, jak i z tzw. wtórnego obiegu, do dochodów zdecydowanej większości rodzin potrzebujących mieszkania, jedynie lokale na wynajem i to o umiarkowanym czynszu pozwolą zaspokoić potrzeby populacji ocenianej na 60% osób o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych.	Pozytywna opinia,

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
Art. 1 pkt 7)	Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy	Uchylenie Rozdziału 4b dotyczącego możliwości prywatyzacji mieszkań wybudowanych na wynajem z udziałem kredytu udzielonego przez BGK opiniujemy pozytywnie. Nasze Stowarzyszenie wielokrotnie wnioskowało o wyłączenie takiej możliwości, bez względu na zasady, które by taką możliwość przewidywały. Skala potrzeb na mieszkania społeczne przeznaczone wyłącznie na wynajem w naszym kraju jest olbrzymia, co oznacza, że ograniczanie zasobu mieszkań na wynajem jest działaniem nieracjonalnym i niecelowym. *** Pozytywnie opiniujemy przywrócenie przepisów o całkowitym zakazie wyodrębniania na własność lokali wybudowanych przy udziale finansowania zwrotnego oraz kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosku złożonego do dnia 30 września 2009 r. W tym celu zaproponowano uchylenie: a) art. 33da ust. 3 oraz oddziału 4 w rozdziale 4aa ustawy o społecznych formach, tj. umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności uwzględniająca rozliczenie partycypacji (wyodrębnianie lokali po spłacie kredytu) oraz b) rozdziału 4b ustawy o społecznych formach, tj. wyodrębnianie na własność lokali mieszkalnych wybudowanych na wynajem przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego oraz kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosku złożonego do dnia 30 września 2009 r. (wyodrębnianie lokali przed spłatą kredytu).	Opinia pozytywna. *** Dojście do własności będzie nadal możliwe w przypadku tych lokali, które zostaną zrealizowane na podstawie finansowania zwrotnego udzielonego do wejścia w życie projektowanej ustawy. Zakaz będzie obowiązywał tylko do nowych inwestycji.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		Istniejąca aktualnie możliwość wyodrębniania lokali na podstawie art. 33da ust. 3 oraz oddziału 4 w rozdziale 4aa powstała na podstawie zmian wprowadzonych ustawą z dnia 10 grudnia 2020 r. o <i>zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa</i>. Zgodnie z treścią art. 28 tej ustawy do przenoszenia własności lokali mieszkalnych wybudowanych w ramach przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych, których dotyczą wnioski o udzielenie finansowania zwrotnego złożone przed dniem 19 stycznia 2021 r. stosuje się, z uwzględnieniem art. 29 ustawy zmieniającej, nowe przepisy (czyli między innymi Rozdział 4b oraz Rozdział 4aa). Z kolei Art. 29 tej ustawy stanowi, że do umów w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego zrealizowanego z wykorzystaniem finansowania zwrotnego udzielonego na podstawie wniosku złożonego przed dniem 1 stycznia 2022r. albo kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. przepisów art. 33da ust. 3 pkt 3 oraz oddziału 4 rozdziału 4aa ustawy zmienianej w art. 7 nie stosuje się. Oznacza to, że możliwość wyodrębnienia lokalu z wykorzystaniem przepisów oddziału 4 rozdziału 4aa, czyli zawarcia umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności, było możliwe tylko co do lokali, które zostały dopiero wybudowane na podstawie wniosków złożonych do BGK po dniu 1 stycznia 2022 r. Natomiast art. 15 ust. 1 projektu opiniowanej ustawy zmieniającej stanowi, iż: <i>„Art. 15 ust. 1. Do umów najmu lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w art. 15a ust. 1 ustawy</i>	

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		<i>zmienianej w art. 1, udzielonego na podstawie wniosków złożonych do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy art. 33da, oddziału 4 w rozdziale 4aa oraz rozdziału 4b ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym."</i> Te dwa przepisy przejściowe obu ustaw nowelizujących oznaczają w praktyce to, że wyodrębnienie lokalu z wykorzystaniem najmu instytucjonalnego z dojściem do własności (rozwiązanie możliwe po spłacie kredytu) będzie możliwe w odniesieniu do lokali wybudowanych przy udziale finansowania zwrotnego na które wnioski zostały złożone między 19 stycznia 2021 r. a dniem wejścia w życie ocenianej teraz ustawy nowelizującej. Takie same ramy czasowe będą ważne dla wyodrębniania lokali powstałych z udziałem finansowania zwrotnego przed spłatą kredytu (czyli za zgodą TBS), czyli z wykorzystaniem rozdziału 4b. <i>Podtrzymana została zasada braku możliwości wyodrębnienia lokali mieszkalnych wybudowanych przy udziale kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r., przy wykorzystaniu najmu instytucjonalnego z dojściem do własności (rozwiązanie możliwe po spłacie kredytu). Jest to konsekwencja obowiązującego już rozwiązania przyjętego na podstawie art. 29 ustawy z dnia 10 grudnia 2020 r.</i> Będzie natomiast możliwe wyodrębnianie lokali <i>mieszkalnych wybudowanych przy udziale kredytu</i> udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r., przy wykorzystaniu rozwiązań aktualnie istniejących i opisanych w rozdziale 4b (wyodrębnianie lokali przed spłatą kredytu, za zgodą TBS), co wynika z treści Art. 15 ust. 2. projektu ustawy.	

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		Jak wynika z treści uzasadnienia powyższe rozwiązania mają na celu, w myśl zasady niedziałania prawa wstecz, ochronę praw nabytych najemców/partycypantów tych lokali mieszkalnych już wybudowanych, co do których wnioski o finansowanie (zarówno preferencyjny kredyt SBC i pożyczki z KFM) zostały złożone w czasie, kiedy prawo dopuszczało możliwość sprzedaży lokali mieszkalnych znajdujących się w SIM'ach/TBS'ach, a powstałych z udziałem środków z budżetu państwa. Z uwagi na częstą zmianę przepisów, kolejne ich modyfikacje oraz brzmienie przepisów przejściowych do kolejnych nowelizacji, z których wynika ochrona praw nabytych - jaka inwestycja jakiemu reżimowi prawnemu będzie podlegać w zakresie ewentualnej możliwości wykupu czy zasad rozliczania partycypacji - wnosimy o wprowadzenie zapisu w przepisach przejściowych, z którego w sposób jednoznaczny wynikać będzie równe traktowanie wszystkich partycypantów/najemców bez względu na datę zawarcia umowy partycypacji w sprawach związanych z możliwością prywatyzacji wynajmowanych lokali. Tym bardziej, że z uwagi na to, że w jednej inwestycji, w jednym z jej budynków mogą być zawarte umowy w innych datach, w których obowiązywały odmienne uregulowania prawne, co jest związane ze dokonywanymi przez SIM'y/TBS'y zwrotami partycypacji i zawieraniem umów z nowymi partycypantami/ najemcami. Nie bez znaczenia jest także to, że z uwagi na wielkość społecznego zasobu mieszkaniowego na wynajem będącego własnością SIM'ów/TBSów w Polsce nieracjonalne jest jego uszczuplanie i w dodatku traktowanie w sposób odmienny różnych najemców. Warto przy tym zauważyć, że wszystkie przepisy dotyczące prywatyzacji lokali SIM'ów/TBS'ów przyjmują za pewnik sprzedaż po cenie rynkowej. Zatem partycypant/najemca wycofa	

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		zwaloryzowaną partycypację i również za cenę rynkową nabędzie analogiczne mieszkanie.	
	Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy	Proponujemy rozważnie możliwości wprowadzenia zmiany Art. 15b ust. 3 poprzez wydłużenie okresu spłaty kredytu SBC – finansowanie zwrotne - na okres dłuższy niż 30 lat. Optymalnym byłby okres 40 lat. Wydłużenie spłaty kredytu miałoby wpływ na zmniejszenie wysokości miesięcznej raty. Kwota miesięcznej spłaty ma bezpośrednie powiązanie z wysokością stawek czynszu najmu oraz wysokością udziału w montażu finansowym planowanej do realizacji inwestycji mieszkaniowej, szczególnie w sytuacji montażu finansowego powiązanego z dotacją z Funduszu Dopłat. *** Wnosimy o wprowadzenie zmiany dotyczącej podwyżki czynszu najmu w zasobach mieszkaniowych SIM/TBS poprzez dodanie w Art. 28 ustawy ustępu 6 o następujące treści: „ Podwyżka, w wyniku której wysokość czynszu za używanie lokalu w skali roku przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 4% wartości odtworzeniowej lokalu może nastąpić wyłącznie w uzasadnionych przypadkach. Zapisy Art. 8a ust. 4a, 4b, 4c i 4e ustawy z dnia z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stosuje się odpowiednio.” Wprowadzenie tego zapisu do ustawy pozwoli na jednoznaczne wyjaśnienie wątpliwości interpretacyjnych, na które od ubiegłego roku wskazuje środowisko i organizacje lokatorów SIM’ów/TBS’ów, związanych podwyżkami czynszu najmu. Proponowana	Uwaga nieuwzględniona Brak możliwości ingerencji w założenia aktualnego instrumentu wsparcia, bez rewizji wydatków) budżetowych na ten cel. Uwaga zostanie wzięta pod uwagę przy definiowaniu kolejnego programu wsparcia społecznego budownictwa czynszowego. *** Wyjaśnienia do uwagi. Poza zakresem projektu. Kwestia ta będzie przedmiotem analizy przy kolejnej planowanej już nowelizacji, w ramach której zdefiniowany zostanie nowy instrument wsparcia inwestycji SBC.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		zasada jest analogiczna jak dla gminnego zasobu mieszkaniowego. *** Wnioskujemy o wprowadzenie zmian w art. 30 ust. 1 pkt 1) poprzez dodanie na końcu zwrotu słów „w którym mogą zamieszkać”. Wniosek uzasadniamy tym, że nie zawsze posiadanie tytułu prawnego do lokalu oznacza możliwość faktycznego korzystania z niego (co dotyczy zwłaszcza sytuacji dzielenia tytułu z innymi osobami). Aby nie ograniczać dostępu do najmu osobom, które wprowadzi tytuł prawny do lokalu posiadają (np. w wyniku spadkobrania), ale faktycznie korzystają z niego nie mogą i w nim zamieszkać, proponujemy wprowadzenie powyższej zmiany. W przypadku jej przyjęcia koniecznym będzie wprowadzenie zmiany o tej samej treści także w ust. 3a tego artykułu. *** Wnosimy o wprowadzenie zmian do Rozdziału 4aa Rozliczenie partycypacji w okresie najmu lokalu mieszkalnego poprzez ograniczenie możliwości jej rozliczenia wyłącznie w okresie po spłacie kredytu udzielonego przez BGK. Rozliczenie partycypacji w okresie spłaty kredytu udzielonego SIM'owi/TBS'owi, wpłynie na zachwianie zdolności SIM'u/TBS'u do jego spłaty z uwagi na ograniczenie dochodów z wynajmu lokali mieszkalnych wybudowanych z udziałem środków kredytowych. Trudno jest i będzie ocenić jaka skala ryzyka spłaty kredytu będzie z tym związana. Jest to bardzo istotne z uwagi na fakt, że w wyniku rozliczenia partycypacji zgodnie z obowiązującymi przepisami zmniejszą się dochody a ich brak będzie musi być zrekompensowany z innych przychodów SIM'ów/TBS'ów, co ograniczy możliwości inwestycyjne związane z finansowaniem utrzymania budynków w	*** Uwaga nieuwzględniona. Posiadanie tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, niezależnie od jego stanu technicznego bądź faktu współdzielenie prawa z innymi osobami świadczy o stanie majątkowym osoby – stawiając osobę w lepszej pozycji życiowej niż osoby, które nie mają takiego tytułu prawnego. *** Wyjaśnienie do uwagi: Reguluje już to art. 33da ust. 2 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		należytych stanie oraz możliwości związane z przeznaczeniem dochodów z innych źródeł na spłatę rat kredytowych.	
Art.2 ust. 4b ustawy o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (projektowane brzmienie) oraz kolejne, pkt. 1.4 OSR	TBS Warszawa Południe sp. z o.o.	Definicja pomieszczenia służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów – w części pomieszczenie należące do uczelni publicznej zamyka drogę innym podmiotom np. Miastu przy współpracy z TBS/SIM do budowy pomieszczeń przeznaczonych dla studentów. Być może należy rozważyć modyfikację treści art. 29 ust. 2a ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa i rozszerzyć katalog podmiotów wymienionych w tej jednostce redakcyjnej o uczelnie wyższe. Proponowane brzmienie art. 29 ust. 2a: „Podmiot, o którym mowa w art. 3 ust. 2 lub 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, realizujący cele, o których mowa w art. 30a ust. 2 oraz Uczelnia publiczna w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. – Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz. U. z 2023 r. poz. 742, z późn. zm.) zapewniająca studentom pomieszczenia służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów, może zawierać z SIM umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych, których będzie najemcą”.	Wyjaśnienia do uwagi. W zakresie przedmiotowej uwagi proponuje się następujące poprawione brzmienie art. 1 pkt 5 projektu ustawy: 5) w art. 29 w ust. 2 po wyrazach „(Dz. U. z 2024 r. poz. 98)” dodaje się wyraz „uczelnia publiczna”;
Art. 13 ust 1 b ustawy o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć	TBS Warszawa Południe sp. z o.o.	Zapis ten ogranicza wysokość partycypacji, która zgodnie z art. 29a ust. 1 może wynosić do 30% kosztów przedsięwzięcia. Wyższa wysokość partycypacji wpływa na obniżenie kosztów comiesięcznego czynszu najmu (dzięki wyższej partycypacji SIM zaciąga niższy kredyt).	Wyjaśnienia do uwagi Zgodnie z proponowanym brzmieniem przepisu art. 13 ust 1 b ustawy o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych:

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
mieszkanio - wych) (projektowane brzmienie)			1b. Finansowe wsparcie, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 lit. a, wraz z partycypacją przypadającą na lokal mieszkalny objęty finansowym wsparciem, o której mowa w art. 29a ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, nie może przekroczyć 60% kosztów przedsięwzięcia.” - ograniczono wysokość finansowego wsparcia Beneficjent wsparcia we wniosku o udzielenie wsparcia musi określić już pełną strukturę finansowania przedsięwzięcia, w tym w rozbiciu na dodatkowe źródła finansowania (wysokość partycypacji najemców). Informacje wynikające z wniosku będą decydowały o wysokości udzielanego (i wypłacanego) wsparcia.
Art. 33 p ust. 1a) ustawy o SIM (nieujęte w projekcie)	SIM KZN Zachodni Sp. z o.o.	Proponuje się wykreślenie treści art. 33 p ust. 1a) ustawy o SIM w zakresie podpunktów 1) i 2). Pozwoli to na powrót do pierwotnych założeń ustawodawcy, co w przypadku SIM (szczególnie podmiotów składających się z wielu gmin) ma duże znaczenie z uwagi na fazę niezbędną do utworzenia spółki, jej zorganizowania i przygotowania do realizacji inwestycji na terenach Gmin będących współnikami SIM.	Uwaga nieuwzględniona: Po przeanalizowaniu przekazanej uwagi, należy zauważyć, że intencją ustawodawcy była motywacja udziałowców do realnego dążenia do realizacji usługi publicznej, stąd wprowadzenie terminów, które wydają się niewymagające i wystarczające przy prawidłowym prowadzeniu inwestycji. Horyzont czasowy z uwzględnieniem rocznego przedłużenia tych terminów w oparciu o przepisy ustawy za zgodą właściwego ministra, to w sumie odpowiednio 6 i 8 lat od dnia objęcia udziałów. Brak tych terminów mógłby prowadzić do ubiegania się o wsparcie a następnie jedynie pozornego prowadzenie inwestycji, a podkreślenia wymaga, że środki te udzielane są w reżimie dozwolonej pomocy publicznej, wobec powyższego podlegają kontroli dopuszczalności jej udzielenia właśnie w związku z

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
			rekompensatą z tytułu wykonywania usługi publicznej. Na zakończenie należy zauważyć, że obecnie brak jest ponadto sytuacji mogących wskazywać na potrzebę nowelizacji objętego uwagą przepisu. Aktualnie gminy znajdują się na etapie rozpoczynania procesów inwestycyjnych, nie zaś realizacji usługi publicznej, która nastąpić ma dopiero w efekcie ich realizacji. Mając na uwadze powyższe, brak jest uzasadnienia do interwencji legislacyjnej. Powtórna analiza zagadnienia może mieć miejsce w sytuacji zbliżania się upływu przedmiotowych terminów za kilka lat.
Art. 29 ust. 1 (nieujęte w projekcie)	SIM KZN Zachodni Sp. z o.o.	Proponuje się rozszerzenie zapisu art. 29 ust. 1 ustawy o SIM w sposób umożliwiający partycypowanie w kosztach budowy lokali mieszkalnych także instytucjom istotnym z punktu widzenia obronności, ochrony zdrowia i szkolnictwa (także w zakresie zmian dotyczących przyznania uprawnienia beneficjenta uczelniom publicznym). Propozycja: „Powiat, gmina, związek międzygminny lub Agencja Mienia Wojskowego, o której mowa w ustawie z dnia 10 lipca 2015 r. o Agencji Mienia Wojskowego (Dz. U. z 2024 r. poz. 98), a także inne instytucje o znaczeniu strategicznym z punktu widzenia: obronności kraju, ochrony zdrowia i szkolnictwa, działając w celu podnajmowania lub przydziału lokali mieszkalnych osobom fizycznym, mogą zawierać z SIM umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych, których będą najemcą.” Z uwagi na istotną rolę finansowania środkami bezzwrotnymi inwestycji mieszkaniowych realizowanych przez SIM zasygnalizować należy, że	Wyjaśnienia do uwagi. W zakresie przedmiotowej uwagi proponuje się następujące poprawione brzmienie art. 1 pkt 5 projektu ustawy: 5) w art. 29 w ust. 2 po wyrazach „(Dz. U. z 2024 r. poz. 98)” dodaje się wyraz „uczelnia publiczna”; Uwaga nieuwzględniona

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		analogiczna zmiana powinna zostać wprowadzona do zapisów ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (dalej: „UFWPM”). Wówczas możliwe byłoby, w ramach wsparcia pozyskanego przez Gminę z Funduszu Dopląt, planu rozwojowego (wniesionego do SIM na podwyższenia kapitału zakładowego) dopuszczenie konstrukcji najmowania od SIM lokali przez ww. instytucje o znaczeniu strategicznym z punktu widzenia obronności kraju (np. Agencji Mienia Wojskowego), ochrony zdrowia (np. DPS) i szkolnictwa (np. uczelnie) z prawem podnajmu dla swoich pracowników , a także dla studentów. Obecnie takie rozwiązanie nie jest dopuszczalne i stanowi podstawę żądania przez Bank zwrotu środków pochodzących z finansowego wsparcia.	Wszelkie kwestie nie ujęte w przedmiotowej nowelizacji będą przedmiotem analizy przy kolejnej planowanej już nowelizacji programu BSK.
Uwagi do uzasadnienia			
Całość	Przekazano stronie społecznej od SIM Zagłębie	Obecne rozwiązanie tworzy dystynkcję, która uzupełnia lukę podażową na rynku i daje perspektywę dojścia do własności, co jest atrakcyjne dla potencjalnym najemców. Proponowane rozwiązanie w praktyce wyeliminuje system mieszkań społecznych wobec braku jego atrakcyjności zarówno dla inwestorów, gmin, jak i beneficjentów ostatecznych. Dotyczy to w szczególności typu inwestycji, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy o finansowym wsparciu.	Opinia pozytywna.
Całość	Przekazano stronie społecznej od SIM Zagłębie	Wobec pojawiających się w opinii publicznej problemów najemców istniejących zasobów TBS, ustawodawca powinien się skupić na uregulowaniu możliwości dojścia do własności już istniejących mieszkań, a nie wywracać do góry nogami system, który jeszcze nie zdążył na dobre ruszyć.	Wyjaśnienia do uwagi. Projektodawca podtrzymuje stanowisko zawarte w uzasadnieniu i OSR do ustawy o społecznych formach w zakresie wprowadzenia zasad dot. zakazu sprzedaży mieszkań wybudowanych w ramach inwestycji SIM/TBS współfinansowanych kredytem ze środków byłego KFM oraz w ramach aktualnego programu preferencyjnych kredytów udzielanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego. Dojście do

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
			własności będzie nadal możliwe w przypadku tych lokali, które zostaną zrealizowane na podstawie finansowania zwrotnego udzielonego do wejścia w życie projektowanej ustawy. Zakaz będzie obowiązywał tylko do nowych inwestycji.
Całość	Przekazano stronie społecznej od SIM Zagłębie	Należy wskazać brak rozeznania ustawodawcy w założeniach systemu SIM, wskazując w treści uzasadnienia, że „Najemcę, którego stać na zapłatę ceny rynkowej za mieszkanie znajdujące się w zasobie mieszkań na wynajem należącym do spółki działającej w formule TBS/SIM, równie dobrze stać na kupno mieszkania na wolnym rynku. Tym samym bezzasadne wydaje się uszczuplanie i tak ograniczonego zasobu mieszkań na wynajem”. Mieszkania budowane w systemie TBS/SIM są przeznaczone dla osób, które posiadają zdolność czynszową, ale nie posiadają zdolności kredytowej. Należy pamiętać, że wejście do systemu SIM nie wiąże się z badaniem zdolności kredytowej, a uzyskanie kredytu hipotecznego tak, co ustawodawca zdaje się pomijać w swoim rozumowaniu.	Wyjaśnienia do uwagi. Projektodawca zdaje sobie sprawę, że wejście do systemu SIM nie wiąże się z badaniem zdolności kredytowej, ale zgodnie z art. 30 ust. 3 ustawy o społecznych formach osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego jest obowiązana złożyć SIM deklarację o średnim miesięcznym dochodzie gospodarstwa domowego w roku poprzednim oraz przedstawić zaświadczenie właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania.
	Fundacja TBS Obywatel	Kwestionowany przepis projektu ustawy: „pierwszy, niezbędny etap zmian, który ma na celu przywrócenie społecznego charakteru finansowanych z budżetu państwa inwestycji mieszkaniowych” Preambuła w sposób bardzo ogólny mówi o „przywróceniu społecznego charakteru finansowania” nie wyjaśniając na czym dokładnie ma polegać nowy sposób finansowania i w jaki sposób będzie bardziej sprawiedliwy.	Wyjaśnienia do uwagi. Poza zakresem projektu, który przede wszystkim dotyczy zapewnienia odpowiedniego finansowania programu BSK i programu SBC.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		Należy wskazać brak rozeznania ustawodawcy w założeniach systemu SIM, wskazując w treści uzasadnienia, że „Najemcę, którego stać na zapłatę ceny rynkowej za mieszkanie znajdujące się w zasobie mieszkań na wynajem należącym do spółki działającej w formule TBS/SIM, równie dobrze stać na kupno mieszkania na wolnym rynku. Tym samym bezzasadne wydaje się uszczuplanie i tak ograniczonego zasobu mieszkań na wynajem”. Mieszkania budowane w systemie TBS/SIM są przeznaczone dla osób, które posiadają zdolność czynszową, ale nie posiadają zdolności kredytowej. Należy pamiętać, że wejście do systemu SIM nie wiąże się z badaniem zdolności kredytowej, a uzyskanie kredytu hipotecznego tak, co ustawodawca zdaje się pomijać w swoim rozumowaniu.	
Art. 1	Najemcy / partycypanci TBS/SIM	Cytat: „Projekt ustawy o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw, zwany dalej „projekt ustawy”, jest kontynuacją dotychczas podejmowanych działań legislacyjnych odnoszących się do rozbudowy segmentu mieszkań czynszowych (mieszkaniowy zasób gminy oraz społeczne budownictwo czynszowe – lokale użytkowane na zasadach najmu, kierowane do niezamożnych gospodarstw domowych i w tym celu podlegające ustawowym ograniczeniom dotyczącym wysokości czynszów i szczególnych warunków nawiązywania stosunku najmu). Jego celem jest wprowadzenie rozwiązań znacznie ułatwiających realizację lokalnej polityki mieszkaniowej.” Ustawa o TBS nie zapewnia właściwej ochrony interesów partycypantów i najemców zasobów TBS, pomimo poniesionych kosztów budowy w wysokości od 20-30% wartości kosztorysowej mieszkania oraz kaucji w zależności od powierzchni mieszkania w wysokości 10 %.	Wyjaśnienia do uwag. Poza zakresem projektu, który przede wszystkim dotyczy zapewnienia odpowiedniego finansowania programu BSK i programu SBC.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		Mieszkania TBS, zasiedlane przez partycypantów i najemców, są im przekazywane w takim stanie, że wymagają dalszych nakładów własnych. Poza tymi nakładami i wpłatą od 20-30% kosztów budowy (oraz 10% kaucji) partycypanci płacą miesięczne czynsze, w które są wkalkulowane raty stanowiące spłatę kredytu udzielonego dla TBS ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego na budowę zajmowanych przez nich mieszkań (pozostałe 70% kosztów budowy). De facto zatem całość kosztów budowy mieszkań ponoszą partycypanci.). De facto w niektórych przypadkach nawet 110% zwrotu kosztów budowy mieszkań TBS uzyskiwał na początku inwestycji (często na poziomie projektu), a przez cały okres działalności do dziś wszelkie koszty spoczywają na partycypantach. Na tym etapie zmian staje się koniecznością objęcie szczególną ochroną mieszkańców zasobów TBS wchodzących jako pierwsi w system, zgodnie z „ustawą z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju budownictwa mieszkaniowego”. Obecna propozycja regulacji prawnej powoduje, że w rzeczywistości budownictwo mieszkaniowe w ramach TBS (ustawa z 1995 r), choć z jednej strony ma stanowić wyjście naprzeciw oczekiwaniom średniozamożnych obywateli państwa, których nie stać na zakup mieszkania własnościowego w tradycyjnym systemie, ale z drugiej strony łatwo staje się dla nich pułapką. Cytat: „Należy mieć również na uwadze pierwotny cel jaki przyświecał ustawodawcy rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego współfinansowanego środkami z KFM i programu SBC – zakaz sprzedaży mieszkań powstałych z udziałem	

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		środków pochodzących z budżetu państwa, a więc takich, które powinny służyć obywatelom w najbardziej efektywny sposób. Ta właśnie efektywność leżała u podstaw głównego założenia programu SBC w oryginalnej wersji, jakim był tzw. „łańcuch przeprowadzek”, pozwalający na rotację najemców i możliwość zamieszkania w miejscu adekwatnym do aktualnych potrzeb, w tym z uwzględnieniem aktualnego miejsca pracy (umożliwiając migrację za pracą na terenie Polski). Idea ta została rozmyta przez ww. nowelizację, które umożliwiły wykup mieszkań przeznaczonych na wynajem. Pytanie: Jak w tym „łańcuchu przeprowadzek „ma się odnaleźć rodzina lub osoby pragnące założyć rodzinę? Gdzie jest gwarancja stabilizacji? Ustawa o TBS nie zapewnia właściwej ochrony interesów uczestników i najemców zasobów TBS, pomimo poniesionych kosztów budowy w wysokości od 20 - 30% wartości kosztorysowej mieszkania oraz kaucji w zależności od powierzchni mieszkania w wysokości 10 %. Mieszkania TBS, zasiedlane przez uczestników i najemców, są im przekazywane w takim stanie, że wymagają dalszych nakładów własnych. Poza tymi nakładami i wpłatą 20- 30% kosztów budowy (oraz 10% kaucji) uczestnicy/lokatorzy płacą miesięczne czynsze, w które są wliczone raty stanowiące spłatę kredytu udzielonego dla TBS ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego na budowę zajmowanych przez nich mieszkań (pozostałe 70% kosztów budowy). De facto zatem całość kosztów budowy mieszkań ponoszą uczestnicy. Co z uczestnikami/lokatorami, którzy ponad 25 lat temu wpłacili 20 - 30% kosztów budowy lokalu, utrzymywały go, spłacały kredyt KFM? Czy teraz w ramach „łańcucha przeprowadzek” mają zamieszkać pod	

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		mostem? A może mają inwestować od początku w „mieszkania dla seniorów”? To się nazywa „pomoc rodzinie”? Taka postawa prowadzi do zubożenia obywateli a czasem wprost do bezdomności - „mieszkanie prawem a nie towarem” art. 75 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Jak zwykle w tym wypadku korzystają najbogatsi, czyli zarządy TBS, deweloperzy i banki!!!! Cytat. „Segment TBS posiada długą historię współpracy z gminami w zakresie tworzenia nowego zasobu mieszkań na wynajem o dostępnym czynszu jako jeden z podstawowych instrumentów lokalnej polityki mieszkaniowej istniejący od połowy lat 90-tych ub. Wiek. Odrębna ustawa, formułująca szczególne zasady prowadzenia działalności przez TBS-y, była też od początku wyrazem szczególnego miejsca TBS na rynku dostępnych cenowo mieszkań czynszowych. „ Zapis wymaga doprecyzowania, ponieważ niejasne określenie „dostępny czynsz”, dla różnych grup społecznych nabiera innego znaczenia. Czynsz jest liczony cały czas na podstawie wartości odtworzeniowej nowych lokali, a nasze budynki mają ponad 20 lat. To czysty zysk dla TBS/SIM, deweloperów i banków, a taka postawa prowadzi do zubożenia obywateli i bezdomności. „Mieszkanie prawem a nie towarem” Art. 75 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.	
	Stowarzyszenie Zwykłe „Mieszkańcy TBS Marki” I. Art. 1. 3) a) oraz 4)	Proponowana zmiana, która polega na obowiązku wprowadzenia przez gminę reprezentanta do rady nadzorczej TBS przy równoczesnej konieczności zatwierdzania przez radę nadzorczą podwyżki czynszu, nie wpłynie na zabezpieczenie praw mieszkańców ze względu na luki, które podmiot TBS może wykorzystać w celu zachowania statusu quo, takie jak:	Wyjaśnienia do uwagi. W zakresie przedmiotowej uwagi proponuje się następujące poprawione brzmienie art. 1 pkt 3 projektu ustawy: 3) w art. 25: a) w ust. 2 dodaje się zdanie drugie i trzecie w brzmieniu:

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		- spółki TBS mają swobodę w deklarowaniu liczby członków rady nadzorczej. W związku z tym spółki będą powoływać swoich własnych członków rady nadzorczej w liczbie zapewniającej większość bezwzględną w głosowaniu nad podwyżką czynszu. Wprowadzenie proponowanych zmian doprowadzi jedynie do sztucznego zawyżania liczby członków rady nadzorczej, co będzie skutkowało jeszcze większym drenowaniem spółek ze środków pieniężnych za co zapłacą mieszkańcy. Może się okazać, że zmiana w takiej formie okaże się szkodliwa i przeciwnie skuteczna. Stowarzyszenie proponuje rozszerzenie zmian o następujące zapisy: - Członek (Członkowie) rady nadzorczej powoływany przez gminę powinien mieć decydujący głos w głosowaniu nad podwyżką czynszu. - Gmina powinna powołać Członka (Członków) rady nadzorczej spośród mieszkańców danego zasobu TBS.	„W przypadku gdy statut albo umowa SIM uniemożliwia gminie realizację uprawnienia, o którym mowa w zdaniu pierwszym, SIM, na wniosek tej gminy, dokonuje niezwłocznie zmiany statutu lub umowy SIM, polegającej na określeniu liczby tych członków w sposób zapewniający wnioskującej gminie uprawnienie do wprowadzenia jednego takiego członka. Zmiana statutu lub umowy SIM w zakresie objętym wnioskiem nie wymaga uchwały zgromadzenia wspólników.”, b) dodaje się ust. 3 w brzmieniu: „3. W przypadku gdy SIM działa na obszarze więcej niż trzech gmin, a w statucie lub umowie SIM określono łączną liczbę członków rady nadzorczej wskazywanych przez gminy, na których obszarze działa SIM, nie mniejszą niż trzy, przepisu ust. 2 zdanie drugie i trzecie nie stosuje się.”;
Uwagi do OSR			
	Najemca / partycypant oraz mieszkańcy (100 rodzin) TBS PRYWATNY TBS „NASZ DOM” Sp. Z o.o. z siedzibą w Lublinie	Wydaje się, że celem zmiany ustawy jest ułatwienie budowy mieszkań, ale nie jest on niestety uzdrowieniem systemu. Ponadto nowe rozwiązania prawne mogą spowodować zwiększenie się ilości osób, które wejdą w system TBS/SIM, ale nie będą podlegały żadnej ochronie, bowiem zgodnie z nowymi przepisami nie będzie nad tą materią kontroli społeczno- państwowej.	Wyjaśnienie do uwagi. Wszelkie kwestie nie ujęte w przedmiotowej nowelizacji będą przedmiotem analizy przy kolejnej planowanej już nowelizacji, w ramach której zdefiniowany zostanie nowy instrument wsparcia inwestycji SBC.
Art. 1	Fundacja Wolne Społeczeństwo (Anna Siedlecka)	Ten projekt nie rozwiązuje żadnych ważnych i obecnych problemów mieszkańców/najemców TBS/SIM a wręcz ich sytuację pogarsza.	Wyjaśnienie do uwagi. Wszelkie kwestie nie ujęte w przedmiotowej nowelizacji będą przedmiotem analizy przy kolejnej planowanej już nowelizacji, w ramach której

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		W całym projekcie z 4.04.2024 nie ma słowa ani żadnego odnośnika do największych postulatów strony społecznej: I. ustawowy zakaz pobierania przez rady nadzorcze i zarząd wynagrodzeń w części zmiennej (to mechanizm antykorupcyjny nie pozwalający prezesom okradać mieszkańców TBSów przez podwyższanie czynszów w tym samym czasie, kiedy zarządzane przez nich spółki (TBS SIM) generują gigantyczne zyski (4-6 mln zł rocznie) tylko po to, by prezesowi można było naliczyć część zmienną wynagrodzenia, która stanowi % od wypracowanych przez spółkę zysków). Wtedy zyski, będą niższe i wykorzystywane faktycznie na cele statutowe spółki, czyli utrzymanie infrastruktury, czyli zasobów TBSów, bez konieczności wyciągania kolejnych kwot od mieszkańców. II. ustawowo przewidziany przedstawiciel mieszkańców/obywateli w organach spółek należących do samorządów (powinno iść dalej niż tylko TBS, również takie spółki jak np. Targi Poznańskie etc) III. transparentność księgowości	zdefiniowany zostanie nowy instrument wsparcia inwestycji SBC.
Art. 1	Najemcy / partycypanci TBS/SIM	1.2.b. „Według stanu na 22 marca 2024, dotychczas wyodrębniono 6184 mieszkania zrealizowane przez spółdzielnie mieszkaniowe ze środków KFM i 20 mieszkań TBS (skala ograniczona ze względu na konieczność uzyskania zgody zgromadzenia wspólników, walnego zgromadzenia akcjonariuszy albo walnego zgromadzenia TBS) - na około 98 tys. wybudowanych lokali. W ramach aktualnego programu SBC nie odnotowano jeszcze wyodrębnienia lokali mieszkalnych	Wyjaśnienia do uwagi. Projektodawca podtrzymuje stanowisko zawarte w uzasadnieniu i OSR do ustawy o społecznych formach w zakresie wprowadzenia zasad dot. zakazu sprzedaży mieszkań wybudowanych w ramach inwestycji SIM/TBS współfinansowanych kredytem ze środków byłego KFM oraz w ramach aktualnego programu preferencyjnych kredytów udzielanych

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		na własność. Przy czym podkreślenia wymaga, że możliwość zawarcia przez najemcę z TBS umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności, uwzględniającej rozliczenie partycypacji, dotyczy wyłącznie nowych przedsięwzięć, realizowanych na podstawie wniosków o kredyt złożonych od stycznia 2022 r., i zgodnie z aktualnymi przepisami z wnioskiem o taką zamianę można wystąpić dopiero po spłacie przez TBS kredytu (finansowanie zwrotne udzielane jest przez BGK na okres nie dłuższy niż 30 lat)”. Cytat: „Ustawą z dnia 2 kwietnia 2009 r. o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 545) zlikwidowano KFM, a dalsze wspieranie sektora budownictwa społecznego powierzono BGK, mającemu udzielać w ramach działalności własnej preferencyjnych kredytów, odpowiadając za realizację programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego”. Propozycja: dofinansowanie spłaty kredytu przez państwo (o takiej możliwości informował przedstawiciel Banku Gospodarstwa Krajowego na spotkaniach „okrągłego stołu”). Mieszkania te zostały wybudowane z udziałem środków partycypanta. Należy zwrócić uwagę, że mieszkańcy wpłacając 20-30% wartości partycypacji, utrzymują, remontują lokale oraz spłacają kredyt w czynszu. W tym wypadku ponad wszelką wątpliwość została złamana zasada sprawiedliwości społecznej i ochrony własności, zgodnie z Art. 32 i Art. 64.1.2. Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.	przez Bank Gospodarstwa Krajowego. Dojście do własności będzie nadal możliwe w przypadku tych lokali, które zostaną zrealizowane na podstawie finansowania zwrotnego udzielonego do wejścia w życie projektowanej ustawy. Zakaz będzie obowiązywał tylko do nowych inwestycji. W kontekście dalszych uwag MRiT stoi na stanowisku, że przedmiotowa regulacja może dotyczyć wyłącznie środków publicznych w rozumieniu udzielanego wsparcia, o którym mowa w art. 15a ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. Pozostałe kwestie powinny być regulowane na poziomie spółki bądź samorządowym. Brak uzasadnienia do dalszej ingerencji w działalność TBS/SIM. Ponadto należy pamiętać, że półka jest właścicielem mieszkań i to ona spłaca zaciągnięty w BGK kredyt.
Całość	Stowarzyszenie Zwykłe „Mieszkańcy TBS Marki”	Uwzględnienie w szcztątkowym zakresie postulatów strony społecznej, w tym mieszkańców i partycypantów,	Wyjaśnienie do uwagi.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		pomimo przekazania bardzo pokażnej dokumentacji przedstawiającej nieprawidłowości związanych z funkcjonowaniem TBS. Szacujemy, że postulaty strony społecznej dotyczą około 5% proponowanych zmian.	Wszelkie kwestie nie ujęte w przedmiotowej nowelizacji będą przedmiotem analizy przy kolejnej planowanej już nowelizacji, w ramach której zdefiniowany zostanie nowy instrument wsparcia inwestycji SBC.
	SIM Śląsk Sp. z o.o.	W zakresie pustostanów niespełniających żadnych standardów w zakresie zamieszkania, a w szczególności OZE – przeniesienie własności jako mieszkanie za remont gwarantuje właściwe użytkowanie lokalu i zapobiega dewastacji. Skupienie się na remontowaniu i zasiedlaniu mieszkań przez osoby bez właściwej świadomości społecznej, które dewastują mieszkania jest złym rozwiązaniem. Nagminną sytuacją jest brak regulowania opłat czynszowych tych lokali mieszkalnych co skutkuje zadłużeniem i brakiem możliwości utrzymania nawet całego budynku w odpowiednim stanie technicznym. Rozwiązaniem zatem jest skierowanie nowych środków Gmina / SIM, by od podstaw budować tanie mieszkania (społeczne) na wynajem z min. partycypacją oraz pomoc mieszkańcom w uzyskaniu kredytu bankowego na partycypację z dopłatami do oprocentowania. Z zastosowaniem kryteriów dochodu na osobę w rodzinie – zrównanych z kryteriami z ustawy o Funduszu Dopłat. Nie zaś – z tymi, które występują w dzisiejszych projektach ustawy Mieszkanie na start (bo są bardzo wysokie-umożliwiające uzyskanie zwykłego kredytu komercyjnego bez żadnych dopłat).	Wyjaśnienia do uwagi Zakres przedsięwzięć wskazanych w ustawie o finansowym wsparciu, w wyniku których zostaną utworzone (zmodernizowane) lokale mieszkalne jest szeroki obejmując: budowę, nadbudowę, remont, przebudowę, rozbudowę, zmianę sposobu użytkowania, kupno oraz kupno połączone z remontem. Ustawa o finansowym wsparciu nie tylko finansuje tworzenie nowych zasobów mieszkaniowych ale i pozyskiwanie już istniejących, dostosowując je do standardu lokali mieszkalnych. Adresatami tych mieszkań są osoby o niskim i średnim uposażeniu ale muszą sobie poradzić z opłatami czynszu. Weryfikacja możliwości ponoszenia opłat związanych z zajmowanym lokalem, pozostaje już poza zakresem ustawy o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych. Przedmiotowa uwaga pozostaje poza zakresem projektu albowiem jego celem jest głównie zapewnienie finansowania programu BSK, zgodnie z zapotrzebowaniem.
	SIM SUDETY SP Z O.O.	1.2. <u>Ryzyko utraty społecznego charakteru przez zasoby mieszkaniowe realizowane</u>	Wyjaśnienia do uwagi.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
	SIM KZN ŁUŻYCE SP Z O.O.	<u>z udziałem środków publicznych w ramach programów rządowych kierowanych do osób o ograniczonych dochodach</u> <u>b) Społeczne budownictwo czynszowe realizowane przez TBS/SIM</u> Pierwotny cel jaki przyświecał Ustawodawcy rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego współfinansowanego środkami z KFM i programu SBC to zakaz sprzedaży mieszkań powstałych z udziałem środków pochodzących z budżetu państwa, a więc takich, które powinny służyć obywatelom w najbardziej efektywny sposób. Ta właśnie efektywność leżała u podstaw głównego założenia programu SBC w oryginalnej wersji, jakim był tzw. „łańcuch przeprowadzek”, pozwalający na rotację najemców i możliwość zamieszkania w miejscu adekwatnym do aktualnych potrzeb, w tym z uwzględnieniem aktualnego miejsca pracy (umożliwiając migrację za pracą na terenie Polski). Idea ta została rozmyta przez ww. nowelizację, które umożliwiły wykup mieszkań przeznaczonych na wynajem. Aby zachować pierwotny cel Ustawodawcy nie powinno być wymogu tzw. partycypacji w kosztach budowy. Jeśli ustawodawca chce zachować tzw. rotacyjność to nie powinno się obligować do uczestniczenia przyszłych najemców w kosztach budowy, gdyż to się nawzajem wyklucza. Przyszły najemca w takiej sytuacji nie będzie widział sensu uczestniczenia w kosztach budowy, skoro zakłada, że w danym miejscu jest tylko przez jakiś czas w związku z aktualną potrzebą mieszkaniową. Skoro ustawodawca wymaga partycypacji w kosztach budowy to przyszły najemca w swojej ocenie będzie się chciał utożsamiać z danym miejscem i nie będzie planował rotacyjności, aby co jakiś czas przemieszczać się z	Partycypacja jest gwarantem ograniczonego, w stosunku do rynkowego, czynszu. Ponadto, projekt ustawy zawiera przepisy ograniczające wysokość partycypacji w przypadku łączenia wsparcia z programu SBC i programu BSK. Dalsze ograniczenie wysokości partycypacji będzie analizowane przy kolejnej, planowanej już dużej nowelizacji przepisów regulujących program SBC.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		miejsca na miejsce i ciągle wpłacać kolejne partycypacje w jednej inwestycji a wypłacać partycypacje w innej. Zamysł Ustawodawcy co do rotacyjności wyklucza sens związanych z partycypacją ponoszenia kosztów budowy i brakiem zainteresowania najmem, który wiąże się z inwestowaniem od 10% do 30% własnych środków. Trzeba pamiętać, że najemca również wpłaca kaucję w wysokości do 12 krotności czynszu. Taka sytuacja może spowodować, że spółka nie będzie miała kompletu najemców, co w konsekwencji prowadzi do załamania płynności finansowej spółki i powoduje zagrożenie likwidacją bądź upadłością spółki.	
Art. 2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami			
Uwagi do projektu ustawy			
Art. 2 pkt 1)	Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy	Pozytywnie opiniujemy wykreślenie zdania drugiego w art. 10 ust. 5 ustawy obowiązującego od stycznia bieżącego roku i powrót do brzmienia tego przepisu obowiązującego sprzed tej nowelizacji, czyli pozostawienie tylko zdania pierwszego: „Przepisy niniejszego działu stosuje się z uwzględnieniem przepisów o pomocy publicznej”. Ze zmianą art. 10 skorelowano zmianę w art. 69a ustawy.	Pozytywna opinia.
Uwagi do OSR			
Art. 2, pkt. 1.6 OSR	TBS Warszawa Południe sp. z o.o.	Pozytywnie oceniamy proponowane zmiany w ust o gospodarce nieruchomościami w art. 10 ust. 5, które odblokują możliwość wnoszenia przez j.s.t. nieruchomości inwestycyjnych do spółek komunalnych.	Jw.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiI
Art. 3. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych			
Uwagi ogólne			
Art. 3 zmianę art. 12[1] ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Art. 15a ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkaniowego.	Unia Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce	1. W zakresie działalności spółdzielni mieszkaniowych projekt ustawy wprowadza w art. 3 zmianę art. 12[1] ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Do przepisu tego ma zostać dodany ust. 3 o treści: Nie dokonuje się przeniesienia przez spółdzielnię na inną osobę własności lokalu mieszkalnego w budynku wybudowanym z udziałem środków pochodzących z kredytu, o którym mowa w art. 15a ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. Art. 15a ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa stanowi, że Bank Gospodarstwa Krajowego udziela finansowania zwrotnego przez udzielanie kredytów w ramach realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego. 2. Wprowadzenie zapisów o dołączeniu oświadczenia właściciela lokalu mieszkalnego lub budynku jednorodzinnego, że znane są mu zasady dotyczące stosowania przepisów o pomocy publicznej w tym wymóg spełnienia warunków udzielenia pomocy de minimis oraz związane z ubieganiem się o pomoc de minimis obowiązki powstające w związku ze wsparciem udzielanym w wyniku zawarcia umowy dzierżawy. 3. Z zestawienia powyższych przepisów wynika, że w przypadku wejścia proponowanego projektu w życie, spółdzielnie mieszkaniowe nie będą mogły przenieść na inną osobę własności lokalu mieszkalnego w budynku wybudowanym z udziałem środków pochodzących z kredytu w ramach realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego. Należy zwrócić uwagę, że zakaz proponowany w art. 3 projektu	Wyjaśnienia do uwag (ad 1, 3-4) <u>Propozycja przepisu art. 3 została zmodyfikowana w następujący sposób:</u> Art. 3. W ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 438, 1463 i 1681) w art. 9² wprowadza się następujące zmiany: 1) ust. 1 otrzymuje następujące brzmienie: „1. Lokale, o których mowa w art. 9¹, nie mogą być wyodrębniane na własność.”; 2) uchyla się ust. 2 i 3. Art. 15h projektu ustawy dotyczy inwestycji SIM/TBS współfinansowanych kredytem ze środków byłego KFM oraz w ramach aktualnego programu preferencyjnych kredytów udzielanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego. Ponadto wyjaśniam, że przedmiotowy zakaz wyodrębnień dot. będzie również lokali mieszkalnych w SM (finansowanych kredytem SBC). Dojście do własności będzie nadal możliwe w przypadku tych lokali, które zostaną zrealizowane na podstawie finansowania zwrotnego udzielonego do wejścia w życie projektowanej ustawy.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		koresponduje z proponowanym w art. 1 pkt 1 wprowadzeniem art. 15h ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa o treści: Lokale mieszkalne wybudowane przy wykorzystaniu kredytu, o którym mowa w art. 15a ust. 1, nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębnione na własność. 4. Można odnieść wrażenie, że od 30 lat nie istnieje spójna i zdecydowana polityka Państwa w zakresie mieszkań budowanych z jego wsparciem. Najpierw ustawodawca przewiduje zakaz wyodrębniania lokali wybudowanych ze wsparciem Państwa, by po kilku latach pozwalać na nieograniczone wyodrębnianie i zbywanie takich lokali. Tak było z lokalami wybudowanymi ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego czy z wykorzystaniem finansowania zwrotnego. Odnośnie do lokali wybudowanych z wykorzystaniem finansowania zwrotnego, to ustawodawca w 2015 r. zakazał wyodrębniania i zbywania takich lokali, by w 2021 zezwolić na ich wyodrębnianie i sprzedaż. Obecnie w przedmiotowym projekcie ma znów zostać przywrócony zakaz wyodrębniania i zbywania lokali wybudowanych z wykorzystaniem finansowania zwrotnego. Tak nie powinien działać racjonalny ustawodawca.	Zakaz będzie obowiązywał tylko do nowych inwestycji. Uwaga nieuwzględniona w zakresie pkt 2. Proponowana przez projektodawcę zmiana ma wyłącznie charakter dostosowujący. Celem projektodawcy nie jest wprowadzanie w tym zakresie zmian merytorycznych.
Str. 3. Art. 3. (dot. dodania ust.3 do Art. 12 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych)	Fundacja Habitat for Humanity Poland	Proponowana zmiana w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, jakkolwiek spójna z założeniem brakiem prywatyzowania mieszkań zbudowanych z dofinansowaniem jest niespójna z obecnym duchem spółdzielczości mieszkaniowej, czyli nastawieniem na wyodrębnianie i przenoszenie własności w dowolnym momencie, na żądanie spółdzielcy, co może prowadzić do poważnych konsekwencji systemowych.	Wyjaśnienia do uwagi. Należy mieć na uwadze pierwotny cel jaki przyświecał ustawodawcy rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego współfinansowanego środkami z KFM i programu SBC – zakaz sprzedaży mieszkań powstałych z udziałem środków pochodzących z budżetu państwa, a więc takich, które powinny służyć

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
Projekt ustawy		Mimo potrzeb, brakuje informacji o chęci zmiany Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych również w zakresie regulacji dot. funduszy zasobowego i udziałowego, a także postępowanie z mieszkaniami lokatorskimi w momencie wystąpienia członka ze spółdzielni. Wnosimy tym samym o uspoźnienie prawne i synergię między tymi dwoma aktami;	obywatelom w najbardziej efektywny sposób. Ta właśnie efektywność leżała u podstaw głównego założenia programu SBC w oryginalnej wersji, jakim był tzw. „łańcuch przewodzątek”, pozwalający na rotację najemców i możliwość zamieszkania w miejscu adekwatnym do aktualnych potrzeb, w tym z uwzględnieniem aktualnego miejsca pracy (umożliwiając migrację za pracą na terenie Polski). Idea ta została rozmyta przez ww. nowelizacje, które umożliwiły wykup mieszkań przeznaczonych na wynajem. Ponadto trzeba zauważyć, że najemcę, którego stać na zapłatę ceny rynkowej za mieszkanie znajdujące się w zasobie mieszkań na wynajem należącym do spółki działającej w formule TBS/SIM, równie dobrze stać na kupno mieszkania na wolnym rynku. Tym samym bezzasadne wydaje się uszczuplanie i tak ograniczonego zasobu mieszkań na wynajem. Ponadto art. 15 projektu ustawy dotyczy inwestycji SIM/TBS współfinansowanych kredytem ze środków byłego KFM oraz w ramach aktualnego programu preferencyjnych kredytów udzielanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego. Dojście do własności będzie nadal możliwe w przypadku tych lokali, które zostaną zrealizowane na podstawie finansowania zwrotnego udzielonego do wejścia w życie projektowanej ustawy. Zakaz będzie obowiązywał tylko do nowych inwestycji.
	Stowarzyszenie Mieszkaniowe WSPÓŁ	W opinii członków Stowarzyszenia w zmianach wprowadzonych do ustawy brakuje również wprowadzenia gwarancji lub chociażby możliwości, aby realizowane przedsięwzięcia zaspokajały nie tylko podstawowe potrzeby mieszkaniowe, ale też tworzyły jakościowe miejsce do życia i dobrą urbanistykę. Zgodnie z	Wyjaśnienia do uwag. Poza zakresem projektu. Kwestia ta będzie przedmiotem analizy przy kolejnej planowanej już nowelizacji, w ramach

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		dobrą praktyką urbanistyczną i wiedzą specjalistów tej dziedziny, program mieszkaniowy nie powinien być realizowany bez programu uzupełniającego - jakim jest nie tylko infrastruktura społeczna, ale również usługowa czy handlowa. Podmioty prowadzące przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane powinny być motywowane do tego, aby w budynkach mieszkaniowych realizować również lokale usługowe i handlowe, które razem z realizowanymi lokalami mieszkalnymi tworzyć będą dobrą przestrzeń do życia. Dlatego proponujemy, aby w swoim brzmieniu art. 15 a. pkt. 2: <i>Art. 15 a., pkt. 2 [...] - na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane mające na celu budowę lokali mieszkalnych na wynajem lub budowę lokali mieszkalnych, do których ustanowione zostanie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.</i> przewidywał cel budowy określonych lokali mieszkalnych na wynajem oraz budowę powierzchni usługowych stanowiących minimalnie 5%, a maksymalnie 20% powierzchni użytkowej mieszkań. W tym zakresie proponujemy odnieść się do zapisów ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. <i>Art. 3. Działalność handlową i usługową można realizować w ramach:</i>	której zdefiniowany zostanie nowy instrument wsparcia inwestycji SBC.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		1) wyodrębnionej części inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej, 2) samodzielnego obiektu budowlanego o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m² - pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa przeznaczona na działalność handlową lub usługową nie będzie mniejsza niż 5% i nie przekroczy 20% powierzchni użytkowej mieszkań. Wydaje się też zasadne, aby realizowane projekty spełniały podobne standardy urbanistyczne co inwestycje mieszkaniowe realizowane zgodnie z ww. ustawą, tak, aby realizowane mieszkania społeczne nie tylko zapewniały schronienie, ale i spełniały wymóg dobrego miejsca do życia.	
Uwagi do projektu ustawy			
Art. 3.	Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP	Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP proponuje, aby w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 438, 1463 i 1681) w art. 12¹ dodać ust. 3 w brzmieniu: „3. Nie dokonuje się przeniesienia przez spółdzielnię na inną osobę własności lokalu mieszkalnego w budynku wybudowanym z udziałem środków pochodzących z kredytu, o którym mowa w art. 15a ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, <u>chyba że zarząd spółdzielni postanowi inaczej a warunki wyodrębnienia lokalu odbywać się będą na zasadach rynkowych</u>”. Aktualnie proponowana zmiana w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, polegająca na dodaniu w art. 12¹ nowego ust. 3, jest konsekwencją zmiany ustawy o społecznych formach, gdzie zaproponowano przepis mówiący o zakazie wyodrębniania lokali mieszkalnych wybudowanych ze środków programu SBC. Tym samym zgodzić się należy z	Uwaga nieuwzględniona. Nie jest ona spójna z duchem nowelizacji, gdzie wprowadza się obligatoryjny zakaz wyodrębniania lokali dotyczący inwestycji SIM/TBS współfinansowanych kredytem ze środków byłego KFM oraz w ramach aktualnego programu preferencyjnych kredytów udzielanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego. Przedmiotowy zakaz wyodrębnień dot. będzie również lokali mieszkalnych w SM (finansowanych kredytem SBC). Dojście do własności będzie nadal możliwe w przypadku tych lokali, które zostaną zrealizowane na podstawie finansowania zwrotnego udzielonego do wejścia w życie projektowanej ustawy.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRI
		projektodawcą, że koniecznym jest wprowadzenie analogicznego zapisu do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, bowiem spółdzielnie mieszkaniowe są jednym z beneficjentów programu SBC i mogą ubiegać się o preferencyjne finansowanie zwrotne na budowę lokali mieszkalnych na wynajem lub lokali mieszkalnych, do których ustanowione zostanie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, natomiast należy stworzyć także spółdzielniom mieszkaniowym możliwość decydowania o <u>wyodrębnienie lokalu jeżeli takie wyodrębnienie miałoby się odbywać się na zasadach rynkowych.</u>	Zakaz będzie obowiązywał tylko do nowych inwestycji.
	Krajowa Rada Spółdzielcza Unia Spółdzielców Mieszkaniowych	1. Z zestawienia zaproponowanych przepisów wynika, że w przypadku wejścia projektu ustawy w życie, spółdzielnie mieszkaniowe nie będą mogły przenieść na inną osobę własności lokalu mieszkalnego w budynku wybudowanym z udziałem środków pochodzących z kredytu w ramach realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego. Należy zwrócić uwagę, że zakaz proponowany w art. 3 projektu koresponduje z proponowanym w art. 1 pkt 1 wprowadzeniem art. 15h ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa o treści: <i>Lokale mieszkalne wybudowane przy wykorzystaniu kredytu, o którym mowa w art. 15a ust. 1, nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębnione na własność.</i> 2. Można odnieść wrażenie, że od 30 lat nie istnieje spójna i zdecydowana polityka Państwa w zakresie mieszkań budowanych z jego wsparciem. Najpierw ustawodawca przewiduje zakaz wyodrębniania lokali wybudowanych ze wsparciem Państwa, by po kilku latach pozwalać na nieograniczone wyodrębnianie i zbywanie takich lokali. Tak było z lokalami wybudowanymi ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego czy z wykorzystaniem finansowania zwrotnego. Odnosnie do lokali	Wyjaśnienia do uwag (ad 1 i 2). Propozycja przepisu art. 3 została zmodyfikowana w następujący sposób: Art. 3. W ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 438, 1463 i 1681) w art. 9² wprowadza się następujące zmiany: 1) ust. 1 otrzymuje następujące brzmienie: „1. Lokale, o których mowa w art. 9¹, nie mogą być wyodrębniane na własność.”; 2) uchyla się ust. 2 i 3. Art. 15h projektu ustawy dotyczy inwestycji SIM/TBS współfinansowanych kredytem ze środków byłego KFM oraz w ramach aktualnego programu preferencyjnych kredytów udzielanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego. Ponadto wyjaśniam, że przedmiotowy zakaz wyodrębnień

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		wybudowanych z wykorzystaniem finansowania zwrotnego, to ustawodawca w 2015 r. zakazał wyodrębniania i zbywania takich lokali, by w 2021 zezwolić na ich wyodrębnianie i sprzedaż. Obecnie w przedmiotowym projekcie ma znów zostać przywrócony zakaz wyodrębniania i zbywania lokali wybudowanych z wykorzystaniem finansowania zwrotnego. Tak nie powinien działać racjonalny ustawodawca. 3. Odnośnie do proponowanego art. 22c ust. 6 istnieje konieczność doprecyzowania, na jakiej zasadzie reguły pomocy publicznej i limitów de minimis byłyby stosowane do spółdzielni biorących udział w programach budownictwa społecznego. Spółdzielnie inwestujące, remontujące i korzystające na bieżąco ze środków europejskich mogą w praktyce zostać wykluczone z tego programu. Właścicielem lokali z ustanowionym spółdzielczym lokatorskim prawem jest spółdzielnia, natomiast rzeczywistym beneficjentem pomocy publicznej wynikającej z niniejszego programu są osoby uprawnione do takich lokali. Spółdzielnia, zgodnie z prawem nie może działać kosztem swoich członków, a co za tym idzie nie będzie zarabiać na takich inwestycjach. Stąd też spółdzielnie biorące udział w programie, powinny zostać wyłączone z reguł pomocy publicznej. Podobny problem zaistniał w przypadku udzielania bonifikat od opłaty jednorazowej przez jednostki samorządu terytorialnego w związku z przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. <i>o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów</i>. Istiało ryzyko, że mieszkańcy spółdzielni de facto nie skorzystają z bonifikat przewidzianych ustawą i będą musieli jeszcze przez wiele lat uiszczać opłaty przekształceniowej. Jednakże w 2019 roku Urząd Ochrony Konkurencji i	dot. będzie również lokali mieszkalnych w SM (finansowanych kredytem SBC). Dojście do własności będzie nadal możliwe w przypadku tych lokali, które zostaną zrealizowane na podstawie finansowania zwrotnego udzielonego do wejścia w życie projektowanej ustawy. Zakaz będzie obowiązywał tylko do nowych inwestycji. Ad 3. Uwaga nieuwzględniona. Proponowana przez projektodawcę zmiana ma wyłącznie charakter dostosowujący. Niezależnie od tego, przepis dotyczy relacji między właścicielem nieruchomości mieszkaniowej zainteresowanym wydzierżawieniem swojej własności społecznej agencji najmu a społeczną agencją najmu, która następnie wynajmuje tę nieruchomość osobom w trudniejszej sytuacji finansowej/życiowej. Przy nawiązywaniu współpracy z SAN, poza spełnieniem wymogów dla takiej współpracy na gruncie rozdziału 3a ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, niezbędne jest spełnienie wymogów ogólnych (np. warunków prowadzenia własnej działalności).

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		Konsumentów stwierdził, że przepisów o pomocy publicznej nie stosuje się do gruntów odpowiadających lokalom wykorzystywanym na cele mieszkaniowe, jeżeli korzyść z udzielonej bonifikaty zostanie docelowo przekazana konsumentom – członkom spółdzielni. W naszej ocenie podobna sytuacja będzie miała miejsce w przypadku inwestycji realizowanych przez spółdzielnie w celu ustanowienia spółdzielczych lokatorskich praw do lokali wybudowanych przy wsparciu finansowania zwrotnego. 4. Przeznaczenie znacznej kwoty z budżetu Państwa na budowę oraz remont mieszkań komunalnych i społecznych powinno zwiększyć dostępność “tanich” mieszkań. Kluczowe jednak jest pytanie, w jaki sposób nastąpi podział środków budżetowych oraz jakiego rodzaju zachęty zostaną zaproponowane podmiotom prywatnym do wzięcia udziału w programach budownictwa społecznego. W przypadku spółdzielni mieszkaniowych, jako inwestorów, podstawową barierą może być przede wszystkim brak odpowiednich gruntów pod budowę takich inwestycji oraz limity pomocy publicznej wynikające z reguły de minimis. 1. Propozycje Wydaje się, że zakaz przekształcania spółdzielczych lokatorskich praw do lokali w odrębną własność powinien być uzależniony od rodzaju wsparcia finansowego związanego z jego wybudowaniem i ustanowieniem. Atrakcyjność spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, które nie podlegałoby przekształceniu w odrębną własność, w naszej ocenie zależna przede wszystkim będzie od wymiaru korzyści finansowych dla potencjalnego nabywcy, który zdecydowałby się na tego rodzaju lokal. Wydaje się jednak, że zainteresowanie spółdzielczymi lokatorskimi prawami do lokali będzie	Wyjaśnienia do uwagi 4. Zgodnie z zasadami wynikającymi z ustawy o finansowym wsparciu (vide: art. 8b) procedura udzielania finansowego wsparcia zawarta jest jednym roku budżetowym. Podział dostępnych środków określają limity na poszczególne rodzaje przedsięwzięć obowiązujące do 30 czerwca danego roku. Wysokość tych limitów ma zapewnić finansowanie przedsięwzięciom kluczowym dla realizacji programu BSK, jakimi są przedsięwzięcia polegające na tj. tworzeniu mieszkaniowego zasobu gminy oraz zasobu interwencyjnego. Podmioty tj. spółdzielnie mieszkaniowe mogą, za pośrednictwem gminy, z którą nawiążą współpracę ubiegać się o bezzwrotne finansowe wsparcie na tworzenie np. lokali mieszkalnych na wynajem. Pamiętać należy, że podmiot korzystający z bezzwrotnego finansowego wsparcia podlega reżimowi ustawy o finansowym wsparciu, respektującej zasady obowiązujące zarówno w polskim jak i unijnym prawodawstwie. Wyjaśniam, że sama procedura ubiegania się o bezzwrotne finansowe wsparcie została uproszczona poprzez ograniczenie liczby dokumentów technicznych

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		wzbudzało znacznie większe społeczne zainteresowanie. Nie bez racji jest oczywiście argumentacja w uzasadnieniu do projektu ustawy, że lokale mieszkalne wybudowane przy wsparciu finansowym z budżetu Państwa lub samorządów, powinny przede wszystkim służyć zaspokajaniu adekwatnych potrzeb mieszkaniowych. Mieszkania takie miały być zaś w ciągłym zasobie mieszkań przeznaczonych dla osób, których nie stać na nabycie mieszkania na rynku komercyjnym. Wydaje się jednak, że najbardziej optymalnym rozwiązaniem byłaby możliwość przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności po uprzednim zwróceniu przez uprawnionego do lokalu zwaloryzowanej kwoty udzielonego wsparcia finansowego pochodzącego ze środków publicznych. Wartym rozważenia wydaje się również, udział gminy w weryfikacji i przydzielaniu spółdzielczych lokatorskich praw do lokali osobom, które najbardziej potrzebują wsparcia przy nabyciu prawa do lokalu wybudowanego ze wsparciem środków publicznych. Włączając spółdzielnie mieszkaniowe w programy budownictwa społecznego należy nie zapominać, że w gospodarce wolnorynkowej, spółdzielnie są również przedsiębiorcami i podmiotami prawa gospodarczego. W związku z powyższym zainteresowanie spółdzielni przystąpieniem do programów budownictwa społecznego, zależeć będzie od kilku podstawowych czynników, jako wyjściowych do dalszych analiz: 2. spółdzielnie mieszkaniowe powinny zostać włączone do grona podmiotów mających prawo do realizacji inwestycji w ramach programów budownictwa społecznego na gruntach udostępnianych przez Skarb Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego np.	związanych z inwestycjami i zastąpienie ich informacjami przedstawianymi przez wnioskodawcę. Celem ustawy o finansowym wsparciu jest tworzenie nowych oraz modernizacja istniejących zasobów mieszkaniowych – nie finansuje i nie zabezpiecza gruntów pod budownictwo mieszkaniowe, podmiotom prywatnym. MRiT bierze czynny udział w konsultowaniu projektów legislacyjnych, także w zakresie planowania przestrzennego oraz procesów budowlanych.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		poprzez ustanowienie na rzecz spółdzielni prawa użytkowania wieczystego; 3. wyłączenie pomocy publicznej w stosunku do wybudowanych przez spółdzielnie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali; 4. udzielenia preferencji podatkowych i finansowych dla spółdzielni inwestujących w budownictwo społeczne; 5. zniesienie barier administracyjnych związanych z długotrwałym procesem uzyskiwania odpowiednich pozwoleń niezbędnych do rozpoczęcia inwestycji. Jak już wspomnieliśmy, spółdzielnie mieszkaniowe są również przedsiębiorcami i podmiotami prawa gospodarczego, których zarządy zobowiązane są prowadzić racjonalną politykę ekonomiczno-gospodarczą. W związku z tym oraz ze względu na możliwość utracenia potencjalnych korzyści finansowych, spółdzielniom trudno może być podjąć decyzję o realizacji inwestycji społecznej na swoim gruncie zamiast w systemie deweloperskim. Należy również zauważyć, że realizując inwestycję społeczną, wiele spółdzielni angażować będzie całość swoich sił i środków w taką inwestycję, rezygnując jednocześnie z potencjalnych zysków z inwestycji deweloperskiej, która mogłaby zostać przeprowadzona przez spółdzielnię w tym samym czasie. Stąd możliwość budowania na gruntach Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, zastosowanie preferencji podatkowych i finansowych dla spółdzielni inwestującej w budownictwo społeczne byłoby ważną zachętą. Należy mieć na uwadze, że zyski z budownictwa deweloperskiego spółdzielnie przeznaczają na zaspokojenie potrzeb swoich członków i mieszkańców, głównie na remonty swoich starszych zasobów mieszkaniowych.	

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		Drugim ważnym elementem otwierającym spółdzielniom drogę do udziału w rządowych programach budownictwa społecznego jest wyłączenie z pomocy publicznej spółdzielczych lokali wybudowanych w ramach tych programów. Budowanie lokali spółdzielczych w ramach budownictwa społecznego w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych (pierwsze mieszkanie na start) nie stanowi zakłócenia konkurencji na rynku nieruchomości w sposób sprzeczny z interesem publicznym, wręcz przeciwnie taka działalność spółdzielni wpisywałaby się w politykę państwa mającą na celu zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych obywateli. W dalszym ciągu istnieje również potrzeba kontynuowania rozmów i konsultacji w celu przygotowania kolejnych zmian legislacyjnych w zakresie znoszenia i upraszczania procedur administracyjnych dotyczących planowania przestrzennego oraz procesów budowlanych.	
Art. 22c ust. 6.	Unia Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce	Odnosnie proponowanego art. 22c ust. 6 istnieje konieczność doprecyzowania, na jakiej zasadzie reguły pomocy publicznej i limitów de minimis będą stosowane do spółdzielni biorących udział w programach budownictwa społecznego. Spółdzielnie inwestujące, remontujące i korzystające na bieżąco ze środków europejskich mogą być w praktyce wykluczone z tego programu. Właścicielem lokali z ustanowionym spółdzielczym lokatorskim prawem jest spółdzielnia, natomiast rzeczywistym beneficjentem pomocy publicznej wynikającej z niniejszego programu są osoby uprawnione do takich lokali. Spółdzielnia, zgodnie z prawem nie może działać kosztem swoich członków, a co za tym idzie nie będzie zarabiać na takich inwestycjach.	Wyjaśnienia do uwagi. Proponowana przez projektodawcę zmiana ma wyłącznie charakter dostosowujący. Niezależnie od tego, przepis dotyczy relacji między właścicielem nieruchomości mieszkaniowej zainteresowanym wydzierżawieniem swojej własności społecznej agencji najmu a społeczną agencją najmu, która następnie wynajmuje tę nieruchomość osobom w trudniejszej sytuacji finansowej/życiowej. Przy nawiązywaniu współpracy z SAN, poza spełnieniem wymogów dla takiej współpracy na gruncie rozdziału 3a ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, niezbędne jest spełnienie wymogów ogólnych (np. warunków prowadzenia własnej działalności).

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		Stąd też spółdzielnie biorące udział w programie, powinny zostać wyłączone z reguł pomocy publicznej. Przeznaczenie znacznej kwoty z budżetu Państwa na budowę oraz remont mieszkań komunalnych i społecznych powinno zwiększyć dostępność "tanich" mieszkań. Kluczowe jednak jest pytanie, w jaki sposób nastąpi podział środków budżetowych oraz jakiego rodzaju zachęty zostaną zaproponowane podmiotom prywatnym do wzięcia udziału w programach budownictwa społecznego. W przypadku spółdzielni mieszkaniowych jako inwestorów, podstawową barierą może być przede wszystkim brak odpowiednich gruntów pod budowę takich inwestycji oraz limity pomocy publicznej wynikające z reguły de minimis.	
Art. 4. ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym			
	Podmiot, który zgłosił uwagę w ramach konsultacji publicznych projektu ustawy	Od lat wskazuję parlamentowi, rządowi i ministrom, w tym jak w załączniku, na zły stan przestrzenny, architektoniczny, funkcjonalny kraju. Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obowiązująca od września 2023 r., nie rozwiązała ani jednego z licznych, zdiagnozowanych przez ekspertów wad systemowych, w tym przez Komitet Przestrzennego Zagospodarowania Kraju PAN oraz Polski Instytut Ekonomiczny (wyjątek: wprowadzenie terminu ważności dla decyzji o warunkach zabudowy, lecz tylko dla nowo wydawanych). Zamiast tego dodano art. 13d konserwując stan chaosu. Szkodliwe było zaprzestanie prac nad Kodeksem Urbanistyczno-Budowlanym w 2018 r., który – mimo konieczności dopracowania treści - podnosił na wyższy poziom kształtowanie tej gałęzi prawa.	W odniesieniu do zagadnień dotyczących planowania i zagospodarowania przestrzennego uwaga ma charakter ogólny i stanowi postulat daleko idących zmian systemu planowania przestrzennego. Zgodnie z uzasadnieniem, celem interwencji legislacyjnej w zakresie planowania przestrzennego jest korekta oczywistych omyłek wprowadzonych nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2023 r., a nie wprowadzanie zmian systemowych. MRiT monitoruje postępy we wdrażaniu zmian wprowadzonych w nowelizacji i na podstawie przeprowadzonej ewaluacji będzie planował kolejne interwencje o charakterze zmian systemowych. Uwagi stanowiące treść załącznika zostały już złożone i rozpatrzone w ramach procedowania projektu tejże nowelizacji, czyli ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		Po 30 latach demokratyczna i bogata III RP jest w tym zakresie w gorszym stanie, a przecież powinna być w dużo lepszym niż była socjalistyczna i biedna PRL. Polityka mieszkaniowa musi stanowić element innych polityk, zwłaszcza przestrzennej, finansowej i fiskalnej - zarówno na poziomie państwa, jak i w każdej gminie. Dopuszczalność- tak w ustawie zmienianej, a ta nowelizacja tego nie zmienia - finansowania z państwowego Funduszu Dofinansowania budowy budynku na cele mieszkaniowe w szczerym polu - tzn. bez dostępu z krótkim dojściem pieszym do podstawowej infrastruktury cywilizacyjnej - jest dowodem dysfunkcyjnego stanu legislacji krajowej oraz sposobu myślenia polityków i urzędników za to odpowiedzialnych. Jest to podejście nedorzeczne. Uwzględnienie sytuacji - dopuszczając wywłaszczanie nieruchomości, gdy gmina nie ma własnego zasobu o odpowiednich cechach, na potrzeby budownictwa z czynszem nierynkowym. Przypominam, że zgodnie z art. 75 ust. 1 Konstytucji RP: "Władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania." Wydatki państwa na cele mieszkaniowe muszą być "celowane", realizując w pełni (a więc nie jedynie "dążąc") wytyczne art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym planistycznej, a także biorąc pod uwagę inne przesłanki. Jedną z nich są wyniki ubiegłorocznej prognozy demograficznej Głównego Urzędu Statystycznego, zawartej w publikacji pt. "Prognoza ludności na lata	przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (UD-369).

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		2023–2060”, w tym aktualizacji (aneksu) z listopada 2023 r. https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosc/prognoza-ludnosc-na-lata-2023-2060,11,1.html Zgodnie z wybranym przez GUS jako referencyjny scenariuszem średnim, przy stanie wyjściowym 37,77 mln (2022), liczba ludności na poziomie powiatów, miałyby wynieść: 37,05 mln (2030), 35,26 mln (2040), 33,20 mln (2050), 30,93 mln (2060) - patrz s. 30 i nast. publikacji. Z kolei w aneksie jest prognoza na poziomie gmin, z podziałem na cztery grup, w zależności od kierunku i skali zmian demograficznych w danej gminie. Budzi wątpliwości wydawanie środków publicznych na cele mieszkaniowe - bez analizy lokalnych uwarunkowań i prognozowanej efektywności - w gminach o prognozowanej wysokiej ujemnej demografii. Albo jako element całościowego programu rządowego w ujęciu przestrzennym* zapobiegania tej ujemności, w tym z celami, narzędziami interwencji i okresową ewaluacją, * brakuje tego podejścia w nw. Strategii Demograficznej Przypominam o zobowiązaniu Rady Ministrów zawartym w uchwale własnej z 15 listopada 2022 r. w sprawie ustanowienia polityki publicznej pt. “Strategia Demograficzna 2040”: w celu podaży mieszkań: “rozwój koncepcji zagospodarowania przestrzennego gmin w kierunku tworzenia rozwiązań atrakcyjnych dla młodych rodzin chcących posiadać dzieci (...)”, - “tworzenie standardów miejsc dopasowanych do potrzeb rodzin”, - “rozwój możliwości wypoczynku dla rodzin z dziećmi”, - “dostosowanie projektów ładu przestrzennego i obiektów architektury do potrzeb rodzin z dziećmi”,	

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		- "uwzględnienie w obszarze dostępu do infrastruktury i usług sytuacji rodzin wielodzietnych". Uwaga ta ma odzwierciedlenie w dalszych wnioskach. Wymaga podkreślenia, że niezbędność stosowania takich "protez prawnych" jest wyłącznie następstwem fatalnej polityki przestrzennej państwa (a właściwie jej braku) i lokalnych polityk 2477 gmin. Gdyby było to prawidłowe, okresowo korygowane dostosowując do zmieniających się uwarunkowań i potrzeb, uwzględniające najlepsze praktyki europejskie, wtedy byłoby to całkowicie zbędne. Minister Rozwoju i Technologii odpowiada zarówno za planowanie przestrzenne, jak i mieszkalnictwo.	
	Polski Związek Firm Deweloperskich	Uważamy za niezbędne wprowadzenie zmian w instytucji Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego, w celu umożliwienia rozpoczęcia jej stosowania. Jak wynika z wygłaszanych dotychczas (w toku konferencji, seminariów) opinii wszystkich uczestników procesu inwestycyjno-budowlanego, w regulacjach dot. ZPI szereg kwestii zapisano w sposób wadliwy, uniemożliwiający zastosowanie tej instytucji. Jednocześnie w celu efektywnego zastąpienia specustawy mieszkaniowej, wymaga ona jak najszybszego rozpoczęcia praktycznego stosowania, bowiem jej pełne wdrożenie zajmie kilka lat. Lista niezbędnych zmian: 1) inwestycja uzupełniająca – otwarcie katalogu dopuszczalnych inwestycji („w szczególności”), rozwinięcie o inwestycje takie jak remont (np. pustostany gminne), zmiana zagospodarowania terenu (np. tereny zieleni); 2) brak obowiązku objęcia planem miejscowym inwestycji uzupełniającej – może to być technicznie	Uwaga nieuwzględniona Propozycje nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (art. 4 i 14 projektu) mają na celu eliminację oczywistych i nie budzących wątpliwości omyłek ustawodawcy. W tym kontekście zgłaszane w uwadze postulaty nie mogą być postrzegane jako korekty omyłek, a jako wnioski racjonalizatorskie dotyczące poprawy funkcjonowania zintegrowanych planów inwestycyjnych. Wymagają one dogłębnej analizy, a przede wszystkim ewaluacji faktycznego wykorzystywania tego narzędzia. Z uwagi na krótki czas obowiązywania przepisów taka analiza byłaby przedwczesna.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		niemożliwe, niecelowe (teren jest objęty innym MPZP), nie zapewnia w żaden sposób realizacji tej inwestycji; 3) wniosek inwestora bez projektu MPZP – w to miejsce określenie ustawowe (ew. delegacja dla gminy) do określenia elementów wniosku; fakultatywnie możliwość załączenia projektu MPZP do wniosku jako bazy dla dalszej pracy nad planem; 4) „mała umowa urbanistyczna” – zawierana na początku procedury (po pozytywnej pierwszej uchwale rady gminy), dotycząca kosztów postępowania planistycznego ew. obowiązków inwestora w zakresie zapewnienia projektów dokumentów (również prognoza oddziaływania na środowisko); 5) wydłużenie terminu na kontrolę formalną wniosku do 14 dni; ustanowienie terminów na dokonywanie poszczególnych czynności w procedurze, również dla rady gminy; 6) uregulowanie możliwości wstąpienia nowego inwestora w postępowanie (przekształcenia podmiotowe, sprzedaż projektu); 7) umowa urbanistyczna – jednoznaczne wskazanie, co może być świadczeniem umownym (co najmniej realizacja inwestycji albo partycypacja finansowa w inwestycji); 8) granice świadczeń inwestora w trybie ZPI – propozycja upoważnienia dla gmin do określenia maksymalnego progu finansowego świadczeń, zależnie od okoliczności (np. położenie w sąsiedztwie infrastruktury – niższe widełki); odniesienie progów do charakterystycznego parametru inwestycji (PUM, pow. użytkowa);	

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		9) jednoznaczne wyłączenie art. 16 ustawy o drogach publicznych w razie zawarcia umowy urbanistycznej na układ drogowy; 10) rozszerzenie katalogu świadczeń w ramach umowy urbanistycznej – jeżeli w okolicy nie ma żadnej inwestycji uzupełniającej inwestor może wnieść limitowaną ustawowo opłatę na rzecz gminy, z przeznaczeniem np. na bieżące utrzymanie zadań publicznych (deficyt środków na opex jest wskazywany w raportach jako problem samorządów po fali inwestycji unijnych); 11) termin na uchwalenie MPZP w trybie ZPI – propozycja wprowadzenia instrukcyjnego terminu np. 6 miesięcy (od kompletnego wniosku, z uwzględnieniem okresu nieformalnych prekonsultacji i partycypacji społecznej) na wydanie uchwały, co podniosłoby atrakcyjność tej procedury względem zwykłego postępowania planistycznego i zmieniło obraz planu miejscowego jako długotrwale procedowanego dokumentu; 12) równoległa zmiana planu ogólnego w ramach jednej procedury – proponujemy, aby – jeżeli zgodzi się na to rada gminy – umożliwić procedowanie w ramach jednego postępowania dwóch projektów uchwał, w tym zmieniającej plan ogólny punktowo w celu uchwalenia ZPI zgodnego ze znowelizowanym PO – doświadczenia chociażby specustawy mieszkaniowej pokazują, że w interesie gmin jest mechanizm szybkich korekt w polityce przestrzennej, pod pełną kontrolą gminy; 13) w okresie przejściowym – możliwość uchwalenia ZPI niezgodnie z ustaleniami studium (samego studium bowiem nie można zmienić – zgodnie z ustaleniami ustawy reformującej);	

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		14) potwierdzenie milczącego charakteru uzgodnień w procedurze ZPI, próba ograniczenia katalogu uzgodnień na rzecz opiniowania; 15) możliwość wnioskowania przez inwestora o „zawieszenie” postępowania, uregulowanie zmian we wniosku inwestora (prosta procedura w miejsce powtarzania wszystkich czynności).	
Art. 5. Ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych			
Uwagi ogólne			
	Konferencja Rektorów Akademickich Szkół Polskich	1. Ustawa proponuje w art. 5 pkt 2) lit a) by pomieszczenie służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów miało co najmniej 15m² na osobę. Stwarza to ryzyko braku możliwości skorzystania przez uczelnię z FD na wyremontowanie pomieszczeń dotychczas użytkowanych przez studentów. Dlatego KRASP wnosi o rozważenie możliwości wycofania tego wymogu i oddelegowanie rozstrzygnięcia tej kwestii do rozporz., o którym mowa w art. 5 pkt 14) lit. b) ustawy, określającego standardy w zakresie powierzchni służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów, którego wydanie powinna poprzedzać analiza stanu istniejącej infrastruktury oraz możliwości uczelni. 2. Zdanie „Pomieszczenie ... uczelnie publ. udostępnia ... wyłącznie studentom nieposiadającym tyt. pr. do lok. mieszk. w tej samej miejscowości”, występujące w proponowanym art. 5 pkt 3) nowym art. 4a ust. 2 ust. o fin. wsparciu, wymaga doprecyzowania. Nie jest jasne czy ustawodawcy chodzi o miejscowość, w której uczelnia posiada siedzibę, czy o miejscowość, w której student odbywa zajęcia. Występują sytuacje, w których nauka odbywa się w więcej niż 1 miejscowości, a w jednej z nich znajduje się lokal, do którego ma on tyt. pr.	Ad 1 Uwaga nieuwzględniona i wyjaśnienia do uwagi Zaproponowano następujące brzmienie przepisu definiującego pomieszczenie służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów: „4b) pomieszczeniu służącym zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów – należy przez to rozumieć pomieszczenie w domu studenckim stanowiącym własność uczelni publicznej, nadające się do zamieszkania, o powierzchni co najmniej 8 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę, wyposażone, w oświetlenie naturalne i elektryczne, możliwość ogrzewania, niezawilgocone przegrody budowlane oraz: a) wyposażone lub b) obejmujące bezpośredni dostęp do aneksu wyposażonego: - w źródło zaopatrzenia w wodę, ustęp oraz urządzenie do gotowania posiłków.” Ad 2 Uwaga nieuwzględniona Projekt zakłada pomoc tym studentom (doktorantom), którzy nie mają możliwości

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		Ponadto literalna wykładnia zaproponowanego przepisu sugeruje, że w wybudowanych lub zmodernizowanych lokalach będą również mieszkać studenci z miejscowości położonych b.blisko tych lokali. Uczelnie posiadają od lat opracowane w uzgodnieniu z samorządami studentów zasady przydziału miejsc w akademikach, uwzględniające kwestię trudności dojazdu na zajęcia. W opinii KRASP, wystarczyłoby, by ustawa ograniczyła się do wskazania, aby stosować się do tych zasad. 3. KRASP sugeruje też doprecyzowanie zasad udostępniania studentom pomieszczeń (art. 5 pkt 3). W uzasadnieniu czytamy: <i>Pomieszczenia sfinansowane ze środków Funduszu Dopłat będą mogły być udostępnione wyłącznie studentom nie posiadającym tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości.</i> Dotyczy to jedynie sytuacji w momencie udostępniania pomieszczenia i nie uwzględnia sytuacji, gdy student nabędzie tytuł po tym momencie. Określenie „udostępnienie” też warto doprecyzować, gdyż można go różnie rozumieć – jako moment przyznania miejsca w akademiku albo jako moment fizycznego w nim zamieszkania. 4. KRASM wnosi o rozważenie możliwości rozszerzenia kręgu osób uprawnionych do korzystania z nowo powstałej/wyremontowanej infrastruktury o doktorantów, którzy borykają się z równie poważnymi jak studenci problemami mieszkaniowymi.	zabezpieczenia swoich potrzeb mieszkaniowych w miejscu podjęcia nauki na uczelni wyższej, czyli w miejscowości w której odbywają się zajęcia. Warunki uprawniające do skorzystania z pomieszczenia studenckiego z wykorzystaniem finansowego wsparcia wynikają z art. 7a Ad 3 Uwaga nieuwzględniona Pomieszczenia udostępniane są raz w roku, ustawa nie przewiduje konieczności weryfikacji zasadności przyznania miejsca pobytu w trakcie roku. Ad 4 Uwaga uwzględniona
	Komitet Ochrony Praw Lokatorów	Osoby studiujące napotykają szczególne trudności w poszukiwaniu i utrzymaniu miejsca zamieszkania na wolnym rynku. Zjawiska patologiczne były wyjątkowo często sygnalizowane w tym segmencie rynku. Często studenci byli zmuszeni przez warunki panujące na rynku do	<u>Opinia pozytywna</u>

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		wynajmowania bardzo małych i źle wyposażonych lokali w liczbie osób, która przekraczała normalne zagęszczenie w warunkach mieszkalnych. Właściciele mieszkań wykorzystywali sytuację, by maksymalizować swój zysk przy minimalnych nakładach własnych na utrzymanie lokali, systematycznie odmawiali zwrotu kaucji, nie przestrzegali zapisów Ustawy o ochronie praw lokatorów itp. Tworzyło to sytuację, w której osoby studenckie nie miały możliwości koncentrowania się na nauce ze względu na konieczność dorabiania w celu pokrycia wygórowanych czynszów lub nawet musiały całkiem rezygnować z dalszej nauki. Taka sytuacja szkodziła w długim okresie perspektywom edukacyjnym kraju, a co za tym idzie, konkurencyjności polskich pracowników na rynku pracy. Wsparcie dla budowy pomieszczeń mieszkalnych dla osób studenckich było więc koniecznością.	
	Komitet Ochrony Praw Lokatorów	Niepokój Komitetu budzi brak uregulowań wprowadzających pewną równowagę w zakresie proporcji budownictwa socjalnego i komunalnego, a budownictwa w systemie SIM i TBS. Na podstawie naszych warszawskich doświadczeń widzimy, że liczba budowanych droższych zasobów TBS wielokrotnie przewyższa liczbę budowanych mieszkań komunalnych. Na domiar złego, często dochodzi do przekazywania aportem byłych budynków z najmem socjalnym do spółek TBS. To powoduje redukcję zasobu mieszkaniowego dla osób najuboższych, co jest zjawiskiem zdecydowanie niepożądanym. Naszym zdaniem, proponowane rozwiązania powinny nakładać na Gminy obowiązek zachowania określonej proporcji między budowanymi przy użyciu państwowego wsparcia zasobami socjalnymi, komunalnymi i zasobami w systemie TBS. Przykładowo, władze Miasta stołecznego Warszawy planują w najbliższych latach budowę zaledwie 750 mieszkań	Wyjaśnienia do uwagi Gminy to autonomiczne podmioty, zobowiązane konstytucyjnie do zapewnienia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty lokalnej. Każde naruszenie tej autonomii godziłoby w zasadę państwa prawa. Decyzja o skorzystaniu z bezzwrotnego finansowego wsparcia oraz wyboru oferowanych na podstawie ustawy o finansowym wsparciu niektórych instrumentów wsparcia – jest dobrowolną i swobodną decyzją beneficjentów kierujących się własnymi potrzebami mieszkaniowymi. Odnosząc się do kwestii zachowania równowagi w zakresie proporcji budownictwa socjalnego i komunalnego, a budownictwa w systemie SIM i TBS

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		komunalnych (kosztem 304 mln zł) i 2063 mieszkań w systemie TBS (kosztem 961 mln zł). Taka proporcja nie umożliwia racjonalnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw znajdujących się w najtrudniejszej sytuacji materialnej. Ponadto, liczba planowanych mieszkań na przykładzie Warszawy jest tak mała, że poddaje w wątpliwość czy Gminy rzeczywiście wykorzystują w pełni środki oferowane w ramach obecnie obowiązującej Ustawy.	wyjaśniam, że wynika on z treści przepisu art. 8b (wprowadzonego ustawą z dnia 7 lipca 2022 r o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych (Dz.U. z 2022 r. poz. 1561)). Przepis ten stanowi o procedurze kwalifikacji wniosków i jednocześnie zawiera w sobie mechanizm korygujący reguły wydatkowej, polegającej na umożliwieniu Bankowi Gospodarstwa Krajowego zawieranie umów finansowego wsparcia z beneficjentami wyłącznie w ramach limitu wydatków ustalonego na dany rok budżetowy. Zmiana taka została wprowadzona za zgodą MF, który jest właściwy w zakresie reguły wydatkowej. Zgodnie z art. 8b ust. 2 wysokość środków budżetu państwa zaplanowanych na dany rok, została podzielona na 5 pul, ze względu na rodzaj tworzonego przedsięwzięcia. Najwyższy limit 40% środków zagwarantowany został dla przedsięwzięć polegających na tworzeniu mieszkaniowego zasobu gminy i zasobu interwencyjnego, w drugiej kolejności (limit 35%) zagwarantowany został dla przedsięwzięć realizowanych przez prywatnego inwestora (np. SIM/TBS).
	Justyna Śwircz oraz mieszkańcy (100 rodzin) TBS PRYWATNY TBS „NASZ DOM” Sp. Z o.o. z siedzibą w Lublinie	1. Niewłaściwe jest również wydłużenie okresu do 25 lat (obecnie 15 lat), po jakim mogą zostać wyodrębnione na własność komunalne lokale mieszkalne utworzone z wykorzystaniem finansowego wsparcia udzielonego w ramach programu BSK. 2. Błędna wydaje się również propozycja, aby po upływie okresu 25 lat ewentualna sprzedaż mogła nastąpić	Wyjaśnienia do uwag Ad 1 Zaproponowany okres wynika z wysokości finansowego wsparcia i efektywnego wykorzystania środków publicznych na uzasadnione potrzeby mieszkaniowe.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		wyłącznie po cenie rynkowej (bez bonifikaty), a uzyskane środki przeznaczone były na tworzenie nowego lub modernizację istniejącego zasobu gminy. Nie ulega wątpliwości, że taka bonifikata winna mieć zastosowanie w takiej sytuacji, czy w tym nowym projekcie ustawy dopuszcza się wpłatę partycypacji.	Ad 2 Zapewnienie konieczności sprzedaży lokali powstałych z udziałem środków publicznych bez bonifikaty uzasadniony jest racjonalnym gospodarowaniem środkami publicznymi. Zakres uwagi dotyczy mieszkaniowego zasobu gminnego, w którym nie występują regulacje odnoszące się do partycypacji.
	SIM SUDETY SP Z O.O. SIM KZN ŁUŻYCE SP Z O.O.	W ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 304) wprowadza się następujące zmiany: art. 7e otrzymuje brzmienie: „Art. 7e. 1. Lokale mieszkalne zrealizowane z wykorzystaniem finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 5 albo w art. 5a, nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębnione na własność. 2. Po upływie okresu, na jaki została zawarta umowa, o której mowa w art. 5 ust. 2 pkt 1, w przypadku realizacji przedsięwzięcia z udziałem finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 5 albo art. 5a, przepisy art. 28 ust. 2 pkt 2 i ust. 2a–5 oraz art. 30 ust. 1 pkt 2 i ust. 1a–7 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa stosuje się odpowiednio.”; w art. 21: w ust. 1: – we wprowadzeniu do wyliczenia wyraz „15” zastępuje się wyrazem „25”,	Wyjaśnienia do uwagi. Przedstawiony projekt dotyczy przede wszystkim zapewnienia odpowiedniego finansowania programu BSK (i programu SBC) i nie zmienia celu programu jakim jest tworzenie i modernizacja lokali mieszkalnych na wynajem, tj. mieszkań społecznych czynszowych - w tym komunalnych, - quasi komunalnych i - pozostających we własności prywatnych inwestorów. W zależności od rodzaju tworzonego zasobu ustawa o finansowym wsparciu ustanawia odpowiedni czasowy reżim jego wykorzystania. Ustanowienie zakazu wyodrębniania lokali mieszkalnych na własność nie dotyczy mieszkaniowego zasobu gminy i wynika z konieczności zapewnienia dostępności jak największej puli mieszkań, powstałych z udziałem

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		po ust. 1 dodaje się ust. 1a–1c w brzmieniu: „1a. Po upływie 25 lat od dnia rozliczenia przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 3, w przypadku podjęcia decyzji o sprzedaży lokalu mieszkalnego, cena tego lokalu nie może być niższa niż jego wartość rynkowa określona zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Przepisu art. 68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami nie stosuje się.” Dodano nowe ust. dotyczące możliwości wykupu po 25 latach, co jest sprzeczne z nowym art. 7e.	finansowym państwa na warunkach niekomercyjnych. Czasowe (25 lat) ograniczenie zakazu wyodrębniania lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy dotyczy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Zatem art. 7e. dotyczy – lokali mieszkalnych utworzonych w ramach przedsięwzięć, o których mowa w art. 5 i 5a. Przepis art. 21 ust 1 pkt 1 dotyczy zakazu zbywania lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy. MRiT dziękuje za zgłoszoną uwagę i wskazuje, że zmieniono art. 21 ust. 4, w następujący sposób. 4. W przypadku zbycia byłego mieszkania zakładowego, budynku mieszkalnego z byłymi mieszkaniami zakładowymi albo udziału we współwłasności budynku mieszkalnego, w którym znajdują się były mieszkania zakładowe, gdy bonifikata udzielona od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami będzie niższa od otrzymanego finansowego wsparcia, beneficjent wsparcia wpłaca do Funduszu Dopłat kwotę stanowiącą różnicę między kwotą środków uzyskanych od nabywcy lokalu a kwotą uzyskanego finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat, w terminie 14 dni od dnia wpłaty środków przez nabywcę.
	PIG TBS	Proponuje się zmianę w ustawie z dnia 8 grudnia 2006 o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć	Uwaga uwzględniona poprzez dodanie: w art. 7a ust 1 pkt 2 lit. c

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		mieszkaniowych, nieuwjętą w przedłożonym do konsultacji projekcie, a mianowicie: - dodać punkt 3 w art. 7a ustęp 1 o następującej treści: <i>„3) jeśli najemca lokalu zawarł już umowę partycypacyjną w myśl zapisów art 29a ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa związaną z najmem lokalu mieszkalnego i przed podpisaniem tej umowy zweryfikowano wysokość średniego dochodu gospodarstwa domowego tej osoby fizycznej na zasadach określonych w pkt 2 przed podpisaniem umowy najmu nie przeprowadza się ponownej weryfikacji średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego.”.</i> Aktualne przepisy powodują, że w przypadku finansowania inwestycji z udziałem finansowania zwrotnego oraz Funduszu Dopłat konieczna jest weryfikacja dochodów najemców zarówno na etapie przed podpisaniem umowy partycypacyjnej, jak i podpisywania umowy najmu, występujących w różnym czasie.	c) w przypadku zawarcia przez osobę fizyczną, o której mowa w lit. a i b, umowy partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, o której mowa w art. 29a ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, stosuje się przepis art. 30 ust 3b tej ustawy.
	PIG TBS	Niezależnie od szczegółowych uwag sformułowanych w odniesieniu do niniejszego projektu ustawy, wskazuje się na zasadność kompleksowego uregulowania – w ramach niniejszej lub dalszych nowelizacji – zasad prowadzenia naborów na najemców lokali mieszkalnych powstałych w ramach wsparcia udzielonego ze środków pomocowych (BSK, SBC). 1. W obecnym stanie prawnym wsparcie inwestycji finansowaniem bezzwrotnym (BSK) na cele realizacji przedsięwzięcia przez inwestora posiadającego status społecznej inicjatywy mieszkaniowej wymaga zawarcia umowy pomiędzy SIM a gminą w oparciu o art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych. Z uregulowań w zakresie tej umowy wynika, iż powinna ona przewidywać „prawo gminy (...) do wskazywania najemców lokali	<u>Uwaga 1 i 2 poza zakresem projektu.</u> Przedstawione propozycje zostaną przeanalizowane przy kolejnych pracach legislacyjnych.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		mieszkalnych utworzonych z wykorzystaniem finansowego wsparcia”. Z uwagi na brak wyraźnej podstawy prawnej dla rady gminy w celu ustalenia trybu i kryteriów naboru najemców w odniesieniu do lokali wybudowanych ze wsparciem BSK w ramach ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych, obecnie organy uchwałodawcze gmin pomocniczo korzystają z kompetencji przyznanej w art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania. Wywołuje to liczne wątpliwości interpretacyjne z uwagi na brak powiązania terminologicznego obu przedmiotowych aktów prawnych oraz niespójności w odniesieniu do zagadnień szczegółowych. Przykładowo – art. 5 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych wskazuje na konieczność określenia w umowie pomiędzy inwestorem w gminą „szczegółowych kryteriów wskazywania przez gminę (...) najemców lokali mieszkalnych, zapewniających pierwszeństwo w dostępie do lokali mieszkalnych utworzonych z udziałem gminy (...) osobom będącym aktualnie najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy”. Nie jest jasne, jak należy rozumieć przedmiotowe pierwszeństwo, biorąc pod uwagę, iż w ramach ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania tzw. kryteria pierwszeństwa odnoszą się do możliwości ustanowienia kryteriów punktowych (nie zapewniających pierwszeństwa sensu stricto). Ustanowienie w ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych wyraźnej podstawy prawnej dla określenia zasad naboru pozwoliłoby na uniknięcie szeregu praktycznych trudności, które obecnie prowadzą	

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		do podważania znacznej liczby uchwał rad gmin w ramach nadzoru prawnego prowadzonego przez wojewodów. Wydaje się też zasadne określenie przy tej okazji zasad weryfikacji przez gminy danych przekazywanych przez wnioskodawców (w tym dostępu do stosownych rejestrów na potrzeby prowadzenia weryfikacji). Należy przy tym podkreślić, iż ustanowiona w art. 22d ust. 2 ww. ustawy podstawa prawna do wydania uchwały dotyczy wyłącznie finansowego wsparcia udzielonego w ramach planu rozwojowego, wobec czego nie spełnia powyższego postulatu dotyczącego finansowania w ramach BSK. *** 2.Wnosi się o zmianę zapisów ustawy dotyczących możliwości wynajęcia lokali mieszkalnych budowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 5 ust. 1 ustawy o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych, osobie innej niż osoba fizyczna, np. gminie, w sytuacji gdy wielokrotnie ponawiany nabór nie powoduje zasiedlenia wszystkich lokali wyłącznie przez osoby fizyczne.	
	KRUP	1. Przy zapisach dotyczących niezbędnego posiadanie pozwolenia na budowę dodać warto także inne skuteczne pod względem prawnym zgłoszenie. Nie wszystkie prace (zwłaszcza remontowe) wymagają pozwolenia na budowę. W zależności od rodzaju robót np. remont/przebudowa do wniosku należy dołączyć odpowiednio pozwolenie na budowę / zgłoszenie, a w przypadku braku konieczności powyższych pozwoleń oświadczenie o przeprowadzeniu robót zgodnie z obowiązującymi przepisami Ustawy Prawo Budowlane oraz opis realizowanego zakresu.	Wyjaśnienia do uwagi Ad 1 Uwaga poza zakresem regulacji, w tym zakresie należy respektować przepisy Prawa Budowlanego oraz rozporządzenie wykonawcze wydane zgodnie z art. 19 ustawy o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		2. Czy nie lepiej odstąpić od lub zweryfikować kryterium metrażu na rzecz podwyższenia standardu np. poprzez wyposażenie? 3. Czy w ramach dofinansowanych remontów/inwestycji będzie można zbudować np. parking? 4. Czy możliwe będzie zbycie DS. na rzecz innej uczelni z zachowaniem funkcji budynku? 5. Do przewidzianej w projekcie ustawy opłaty za korzystanie z pomieszczenia służącego zapewnieniu potrzeb mieszkaniowych studentów, odnoszącej się obecnie jedynie do wartości odtworzeniowej lokalu, doliczać koszty eksploatacyjne (energia, woda, ciepło itp.), ponieważ są one składową obecnych opłat za pokoje w DS. 6. Czy ustawa nie powinna obok Domów Studenckich obejmować także Hoteli Asystenckich?	Ad 2 W ocenie MRiT wskazanie metrażu jest konieczne. Redakcja przepisu w tym zakresie została zaproponowana zgodnie z propozycją Ministra Nauki. Ad 3 Koszy związane z tworzeniem/modernizacją pomieszczeń w domach studenckich uwzględniają możliwość sfinansowania stanowisk postojowych lub garaży znajdujących się w budynkach mieszkalnych i wielopiętrowych, zgodnie z art. 14 ust. 2 ustawy o finansowym wsparciu (parkingi będą objęte dofinansowaniem). Ad 4 Gwarancją prawidłowego wykorzystania przyznanego bezzwrotnego wsparcia jest zakaz zbycia utworzonych zasobów przez określony czas – w tym przypadku pomieszczeń służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów – uczelni, która jest beneficjentem wsparcia. Ad 5 Uwaga uwzględniona w następujący sposób: Zgodnie z zaproponowanym brzmieniem przepisu art. 7c ust. 3a i 3b „3a. Wysokość opłaty dziennej za udostępnienie zgodnie z art. 4a ust. 2 i 3 pomieszczenia służącego

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
			zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów utworzonego lub zmodernizowanego z wykorzystaniem finansowego wsparcia nie może przekroczyć w skali roku powierzchni tego pomieszczenia przypadającej na studenta lub doktoranta, któremu to pomieszczenie udostępniono oraz na osoby korzystające z tego pomieszczenia wraz z tym studentem lub doktorantem zgodnie z art. 4a ust. 3 oraz kwoty stanowiącej 0,015 % wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej zgodnie z art. 9 ust. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego albo 0,008% tej kwoty w przypadku gdy poza opłatą za udostępnienie pomieszczenia służącemu zapewnieniu potrzeb mieszkaniowych studentów uczelnia pobiera od studenta lub doktoranta opłaty na pokrycie kosztów od niej niezależnych. Przez koszty niezależne od uczelni publicznej rozumie się opłaty, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, ponoszone przez tę uczelnię w związku z udostępnieniem pomieszczenia służącego zapewnieniu potrzeb mieszkaniowych studentów. 3b. Wysokość opłaty dziennej za udostępnienie zgodnie z art. 4a ust. 4 pomieszczenia służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów utworzonego lub zmodernizowanego z wykorzystaniem finansowego wsparcia nie może przekroczyć dwukrotności kwoty obliczonej zgodnie z ust. 3a. W przypadku gdy pomieszczenie służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów udostępniane jest osobie innej niż

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRI
			określona w art. 4a ust. 2 i 3 do osób tych ust. 3a stosuje się odpowiednio. Ad 6 Projekt odnosi się do Domów Studenckich, zgodnie z wpisem do wykazu prac legislacyjnych Rady Ministrów, na podstawie decyzji Zespołu ds. programowania prac rządu.
Proj. ust. - art. 5 pkt 3 (projektowana nowelizacja ustawy z 5 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu ...); s. 1 uzasadnia	WUM	W kontekście planowanych regulacji prawnych dot. uczelni publ. (tj. dofinansowania do budowy i remontów lokali mieszk. przeznaczonych dla studentów) wydaje się zasadne poszerzyć przedmiot dofinansowania przewidzianego w proj. przedm. ust. również o dofinansowanie bud. mieszk. nauczycieli akademickich oraz doktorantów uczelni publ.	Uwaga uwzględniona poprzez następującą redakcję przepisu art. 4a ust. 2 i 3 „2. Pomieszczenie służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów utworzone lub zmodernizowane z wykorzystaniem finansowego wsparcia, o którym mowa w ust. 1, uczelnia publiczna udostępnia w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wyłącznie studentom lub doktorantom. 3. W przypadku udostępnienia studentowi lub doktorantowi pomieszczenia służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych studentów utworzonego lub zmodernizowanego z wykorzystaniem finansowego wsparcia, o którym mowa w ust. 1, z pomieszczenia tego wraz z tym studentem lub doktorantem, w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych korzystać mogą wchodzący w skład gospodarstwa domowego tego studenta lub doktoranta i zgłoszeni przez niego jego dziecko, małżonek lub drugi z rodziców jego dziecka. 4. Pomieszczenie służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów utworzone lub zmodernizowane z wykorzystaniem finansowego wsparcia może być w okresie nie dłuższym niż łącznie 4 miesiące w roku udostępnione w innym

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
			celu niż zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, jeżeli cel ten nie obejmuje prowadzenia w tym pomieszczeniu działalności gospodarczej oraz jeżeli osoba ta spełnia warunki, o których mowa w ust. 3 i 4, nie ukończyła 18 lat lub jest uczniem szkoły podstawowej albo ponadpodstawowej albo jest rodzicem takiej osoby i pomieszczenie to udostępniane jest jej wspólnie z taką osobą. W zakresie rozszerzenia podmiotowego osób uprawnionych, uwaga wykracza poza zakres regulacji, który został uzgodniony z inicjatorem nowego instrumentu wsparcia tj. MNiSW.
Art. 5 pkt 3	KRUP	7. Projektowany przepis przewiduje możliwość udzielenia wsparcia uczelni publicznej, jako beneficjentowi wsparcia, na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia polegającego na: 1) budowie budynku na nieruchomości stanowiącej własność albo będącej w użytkowaniu wieczystym uczelni publicznej, 2) remoncie lub przebudowie budynku, będącego własnością uczelni publicznej, 3) kupnie budynku lub jego części, w tym kupnie połączonym z remontem lub przebudową tego budynku – w wyniku którego zostaną utworzone lub zostaną zmodernizowane pomieszczenia służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów. Proponowane jest wyłącznie z zakresu działania ustawy „remontów” istniejących domów studenckich i objęcie	Wyjaśnienia do uwagi Zaproponowany instrument wsparcia jest instrumentem nowym, który nie ingeruje w inne instrumenty wsparcia związane z remontami i powstawaniem domów studenckich.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiI
		zakresem działania ustawy budowy nowych domów studenckich, przebudowy istniejących domów studenckich lub kupna budynku lub jego części, w tym kupna połączonego z remontem lub przebudową tego budynku - w wyniku których utworzone lub zmodernizowane zostaną domy studenckie lub pomieszczenia służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów. Jednocześnie proponowane jest przywrócenie możliwości finansowania „remontów” funkcjonujących domów studenckich z funduszu stypendialnego uczelni publicznej, jak to miało miejsce na gruncie poprzednio obowiązujących regulacji prawnych.	
Art. 5 pkt 2)	Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie	Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie negatywnie ocenia, zawarty w projekcie ustawy o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw, wymóg co najmniej 15 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę. Aktualnie- zgodnie z Rozporządzeniem MINISTRA EDUKACJI NARODOWEJ z dnia 11 marca 1998 r. w sprawie przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy w szkołach wyższych. (Dz. U. z dnia 24 marca 1998 r.) stanowi, że: „Pomieszczenia mieszkalne w domach studenckich powinny zapewniać co najmniej 5 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę.” 300% wzrostu tego parametru, przy jednoczesnym wymogu, że „Standardy powinny zapewnić możliwie niski koszt realizacji przedsięwzięcia” jest nie do pogodzenia i nie jest uzasadniony. Proponujemy pozostać przy obecnie istniejącym wymogu 5 m².	Wyjaśnienia do uwagi Zaproponowano następujące brzmienie przepisu definiującego pomieszczenie służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów: „4b) pomieszczeniu służącym zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów – należy przez to rozumieć pomieszczenie w domu studenckim stanowiącym własność uczelni publicznej, nadające się do zamieszkania, wyposażone w źródło zaopatrzenia w wodę, ustęp, oświetlenie naturalne i elektryczne, możliwość ogrzewania, niezawilgocone przegrody budowlane oraz zapewniające możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków, o powierzchni co najmniej 8 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę;”. Redakcja przepisu została zaproponowana zgodnie z propozycją Ministra Nauki.
		Stwierdzenie, że miesięczna opłata będzie wynosiła nie więcej niż iloczyn liczby 15 (minimalna powierzchnia	Wyjaśnienia do uwagi

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
Art. 5 ust 2 pkt 6	Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie	pomieszczenia, zgodnie z przyjętą w art. 2 pkt 4b definicją pomieszczenia służącego zapewnieniu potrzeb mieszkaniowych studentów) oraz kwoty stanowiącej 4% wartości odtworzeniowej lokalu, przy uzyskaniu tych standardów metrażu będzie powodowało deficytowość w bieżących kosztach utrzymania domów studenckich przy równoczesnym braku środków w budżecie szkolnictwa wyższego na ich pokrycie. Wartość ta winna zostać zwiększona do 6-8% i dodatkowo należy wprowadzić jasny zapis, iż koszty mediów stanowią koszt dodatkowy.	w art. 7c po ust. 3 dodaje się ust. 3a i 3b w brzmieniu: „3a. Wysokość opłaty dziennej za udostępnienie zgodnie z art. 4a ust. 2 i 3 pomieszczenia służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów utworzonego lub zmodernizowanego z wykorzystaniem finansowego wsparcia nie może przekroczyć w skali roku powierzchni tego pomieszczenia przypadającej na studenta lub doktoranta, któremu to pomieszczenie udostępniono oraz na osoby korzystające z tego pomieszczenia wraz z tym studentem lub doktorantem zgodnie z art. 4a ust. 3 oraz kwoty stanowiącej 0,015 % wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej zgodnie z art. 9 ust. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego albo 0,008% tej kwoty w przypadku gdy poza opłatą za udostępnienie pomieszczenia służącemu zapewnieniu potrzeb mieszkaniowych studentów uczelnia pobiera od studenta lub doktoranta opłaty na pokrycie kosztów od niej niezależnych. Przez koszty niezależne od uczelni publicznej rozumie się opłaty, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, ponoszone przez tę uczelnię w związku z udostępnieniem pomieszczenia służącego zapewnieniu potrzeb mieszkaniowych studentów. 3b. Wysokość opłaty dziennej za udostępnienie zgodnie z art. 4a ust. 4 pomieszczenia służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów utworzonego lub zmodernizowanego z wykorzystaniem finansowego wsparcia nie może

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRI
			przekroczyć dwukrotności kwoty obliczonej zgodnie z ust. 3a. W przypadku gdy pomieszczenie służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów udostępniane jest osobie innej niż określona w art. 4a ust. 2 i 3 do osób tych ust. 3a stosuje się odpowiednio.
Art. 5 pkt 2	Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie	Wymóg „Pomieszczenie służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów utworzone z wykorzystaniem finansowego wsparcia, o którym mowa w ust. 1, uczelnia publiczna udostępnia w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wyłącznie studentom nieposiadającym tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości.” w przypadku uczelni zlokalizowanych w dużych miastach może dyskryminować studentom z trudnymi warunkami mieszkaniowymi, zamieszkujących w pewnej odległości od uczelni ale w obrębie administracyjnym miasta, dla przykładu w SGGW granice administracyjne miasta st. Warszawy to może być niemal 30 km od Uczelni co może powodować że takie dojeżdżanie poważnie utrudnia studiowanie. Wnioskujemy o wykreślenie zapisu lub wskazanie kryterium odległościowego.	Uwaga nieuwzględniona Osoby mające zabezpieczone potrzeby mieszkaniowe w miejscu nauki akademickiej nie są uprawnione do miejsca w pomieszczeniu dla studentów. Kryterium odległościowe ogranicza się do zamieszkiwania poza miejscowością, w której odbywają się zajęcia na uczelni.
Art. 5 pkt 3	KRUP	8. Proponowane jest dodanie do wyliczenia punktu przewidującego możliwość udzielenia wsparcia na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia polegającego na „budowie lub przebudowie infrastruktury i urządzeń technicznych oraz obiektów towarzyszących domów studenckich”. Proponowane jest także, aby do kosztów przedsięwzięcia zaliczano wszystkie koszty przedsięwzięcia zgodnie zobowiązującą definicją WKI (Wartość kosztorysowa inwestycji budowlanych), tj.:	Wyjaśnienia do uwagi Uwaga uwzględniona poprzez zaliczenie do kosztów kwalifikowanych wskazanych w ustawie o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych - przedsięwzięcia, o którym mowa w projektowanym art. 4a. W zakresie możliwości udzielenia wsparcia na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia polegającego na „budowie lub przebudowie infrastruktury i urządzeń technicznych oraz obiektów towarzyszących domów studenckich,

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		a) koszty materiałów i robót budowlanych niezbędnych do realizacji przedsięwzięcia, w tym koszty wykonania: – przyłączy technicznych oraz niezbędnej infrastruktury i urządzeń technicznych oraz obiektów towarzyszących, – obiektów i urządzeń związanych z budynkiem, w tym placów zabaw, śmietników, ogrodzeń, stanowisk postojowych, garaży znajdujących się w budynkach mieszkalnych i wielopiętrowych, placów pod śmietniki, przejazdów (dróg wewnętrznych) wraz z niezbędnymi zjazdami z drogi publicznej, również w sytuacji, kiedy zjazdy te są wykonywane zgodnie z odrębnymi przepisami poza nieruchomością stanowiącą własność albo będącą w użytkowaniu wieczystym inwestora, b) koszty wykonania czynności specjalistycznych, w tym koszty: – projektowania, w tym nadzorów autorskich, – niezbędnych badań i ekspertyz technicznych, – powierzenia pełnienia funkcji inwestora zastępczego, – nadzoru i kierowania budową, – rozliczania robót budowlanych, – wyposażenia.	uwaga wykracza poza zakres regulacji uzgodnionej z inicjatorem nowego instrumentu wsparcia tj. MNiSW.
Art. 5 pkt 1 Art. 5 pkt 2 lit. a) Art. 5 pkt 3 Art. 5 pkt 6	KRUP	9. Proponowana jest rezygnacja z wprowadzenia definicji „pomieszczenia służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów”. Zgodnie z art. 11 ust. 5 z dnia 20 lipca 2018 r. Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce uczelnia może prowadzić domy studenckie i stołówki studenckie. Dom studencki to budynek zamieszkania zbiorowego prowadzony przez uczelnię (lub inny podmiot, w tym również organizację	Uwaga nieuwzględniona Ustawa definiuje pojęcia, których finansowanie odbywa się na jej podstawie. Zgodnie z proponowanym art. 4a ust 2-4: „2. Pomieszczenie służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów utworzone lub zmodernizowane z wykorzystaniem finansowego

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		studencką, na podstawie zlecenia uczelni), w ramach pomocy materialnej na rzecz studentów. Domy studenckie zgodnie ze swoim przeznaczeniem służą przede wszystkim zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów. Jednocześnie domy studenckie służą jako baza noclegowa dla pracowników i pozostałych użytkowników uczelni oraz, w czasie braku zajęć akademickich (okres wakacyjny), dla osób trzecich. Projektowana regulacja poprzez wprowadzenie definicji „pomieszczenia służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów” nadmiernie ogranicza możliwość optymalnego wykorzystania przez uczelnię domów studenckich, szczególnie w okresach braku prowadzenia zajęć akademickich. Proponowana zmiana ma na celu zapewnienie możliwości efektywnego wykorzystania istniejącej bazy noclegowej, jaką posiada uczelnia publiczna i wykorzystanie jej jak najlepiej na potrzeby uczelni.	wsparcia, o którym mowa w ust. 1, uczelnia publiczna udostępnia w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wyłącznie studentom lub doktorantom. 3. W przypadku udostępnienia studentowi lub doktorantowi pomieszczenia służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych studentów utworzonego lub zmodernizowanego z wykorzystaniem finansowego wsparcia, o którym mowa w ust. 1, z pomieszczenia tego wraz z tym studentem lub doktorantem, w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych korzystać mogą wchodzący w skład gospodarstwa domowego tego studenta lub doktoranta i zgłoszeni przez niego jego dziecko, małżonek lub drugi z rodziców jego dziecka. 4. Pomieszczenie służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów utworzone lub zmodernizowane z wykorzystaniem finansowego wsparcia może być w okresie nie dłuższym niż łącznie 4 miesiące w roku udostępnione w innym celu niż zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, jeżeli cel ten nie obejmuje prowadzenia w tym pomieszczeniu działalności gospodarczej oraz jeżeli osoba ta spełnia warunki, o których mowa w ust. 3 i 4, nie ukończyła 18 lat lub jest uczniem szkoły podstawowej albo ponadpodstawowej albo jest rodzicem takiej osoby i pomieszczenie to udostępniane jest jej wspólnie z taką osobą.”
Kolejność rozpatrywania wniosków o dofinansowanie	KRUP	10. Koszt budowy nowego domu studenckiego oscyluje na poziomie 100-150 mln zł. Rozpatrywanie wniosków powinno kierować się innymi kryteriami niż tylko kolejność zgłoszeń. Przy założonym budżecie programu budowa czterech nowych domów studenckich wyczerpie pulę	Wyjaśnienia do uwagi Zgodnie z zasadami wynikającymi z ustawy o finansowym wsparciu (vide: art. 8b) procedura udzielania finansowego wsparcia zawarta jest jednym roku budżetowym. Podział dostępnych

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		środków dostępną w danym roku i uniemożliwi uzyskanie wsparcia przez pozostałe uczelnie.	środków określają limity na poszczególne rodzaje przedsięwzięć obowiązujące do 30 czerwca danego roku. Wysokość tych limitów ma zapewnić finansowanie przedsięwzięciom kluczowym dla realizacji programu BSK, jakimi są przedsięwzięcia polegające na tj. tworzeniu mieszkaniowego zasobu gminy oraz zasobu interwencyjnego.
Kolejność rozpatrywania wniosków o dofinansowanie	KRUP	11. Proponowane jest, aby uczelnia publiczna mogła złożyć trzy rodzaje wniosków, tj: a. wniosek na budowę domu studenckiego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną bądź kupno budynku i jego przystosowanie, b. Wniosek na remont/ przebudowę istniejącego domu studenckiego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną c. wniosek na budowę nowej infrastruktury technicznej i obiektów towarzyszących dla istniejącego domu studenckiego. Każdy wniosek powinien być rozpatrywany wg innych kryteriów: Ad a) współczynnik niedoboru miejsc w akademikach obliczony na podstawie ilości miejsc w stosunku do ilości studentów spoza miejscowości, w której zlokalizowana jest uczelnia, Ad b) konieczności dostosowania obiektu do obowiązujących przepisów budowlanych, bezpieczeństwa oraz podnoszących komfort użytkowników, Ad c) uzasadnienia konieczności budowy.	Uwaga nieuwzględniona O możliwości kwalifikacji wniosku decyduje dostępność środków. Procedura kwalifikacji wniosków wynika z przepisów ustawy o finansowym wsparciu vide: art. 8-8b.
Równoczesne współfinansowanie	KRUP	12. Czy uczelnia publiczna będzie mogła równocześnie składać wnioski do różnych instytucji finansujących np. BGK, MEN, RDOŚ, PFRON itp. na jedno zadanie?	Wyjaśnienia do uwagi Ustawa o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych nie określa

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
przedsięwzięcia z kilku źródeł			montażu finansowego realizowanych przez uczelnie publiczne przedsięwzięć.
Wymóg posiadania pozwolenia na budowę na etapie składania wniosku	KRUP	13. Roboty budowlane kwalifikujące do programu dopłat nie zawsze będą wymagać decyzji o pozwoleniu na budowę, a nawet zgłoszenia zamiaru wykonywania robót budowlanych. Należy rozdzielić wnioski na dopłatę do obiektów nowych i istniejących. Należy rozważyć również możliwość dopuszczenia PFU (Programu Funkcjonalno-Użytkowego) ze względu na znaczne koszty dokumentacji projektowej i długie procedury uzyskania niezbędnych zgód i pozwoleń. Należy zwrócić uwagę, że przedmiotowe dokumenty mają czasową ważność i mogą po wygaśnięciu generować dodatkowe koszty dla uczelni. Proponowana zmiana polega na wprowadzeniu zobowiązania Uczelni do złożenia na etapie składania wniosku o dofinansowanie oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz oświadczenia o zgodności inwestycji z obowiązującym MPZP/ decyzją o warunkach zabudowy.	Wyjaśnienia do uwagi Uwaga nie dotyczy zakresu projektowanej regulacji lecz rozporządzenia wykonawczego wydawanego na podstawie art. 19 ustawy o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych.
Możliwość ogrzewania powinna zostać zastąpiona wprost ogrzewaniem. Za możliwość można uznać gniazdko elektryczne, które	Rada Młodych Naukowców	Art. 5. W ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 304) wprowadza się następujące zmiany: 1) w art. 1 w pkt 1 po lit. c dodaje się lit. ca w brzmieniu: „ca) pomieszczeń służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów,”2) w art. 2: a) po pkt 4a dodaje się pkt 4b w brzmieniu: „4b) pomieszczeniu służącym zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów – należy przez to rozumieć pomieszczenie należące do uczelni publicznej, nadające się	Wyjaśnienia do uwagi Standard pomieszczeń służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów zostanie określony przez Ministra właściwego do spraw szkolnictwa wyższego i nauki, w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, określi, w drodze rozporządzenia.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
umożliwia podłączenie grzejnika elektrycznego, który, żeby był wydajny w sezonie zimowym, poniesie za sobą b. duże koszty energii elektrycznej		do zamieszkania, wyposażone w źródło zaopatrzenia w wodę, ustęp, oświetlenie naturalne i elektryczne, możliwość ogrzewania, niezawilgocone przegrody budowlane oraz zapewniające możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków, o powierzchni co najmniej 15 m ² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę;”,	Ponadto zaproponowano następujące brzmienie art. 2 pkt 4b: „4b) pomieszczeniu służącym zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów – należy przez to rozumieć pomieszczenie w domu studenckim stanowiącym własność uczelni publicznej, nadające się do zamieszkania, o powierzchni co najmniej 8 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę, wyposażone, w oświetlenie naturalne i elektryczne, możliwość ogrzewania, niezawilgocone przegrody budowlane oraz: a) wyposażone lub b) obejmujące bezpośredni dostęp do aneksu wyposażonego: - w źródło zaopatrzenia w wodę, ustęp oraz urządzenie do gotowania posiłków.”SS

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
Art. 5 pkt 12 litera b)	Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy	Ograniczenie wysokości finansowego wsparcia, które wraz z partycypacją nie może przekroczyć 60% kosztów przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego powinno być poprzedzone analizą ekonomiczną pozwalającą ocenić czy SIM'y/TBS'y będą mogły rzeczywiście skorzystać z finansowania zwrotnego w wysokości 40% kosztów, tak aby spiąć montaż finansowy przedsięwzięcia. W województwach, gdzie wskaźnik wartości odtworzeniowej budowy 1 m² powierzchni lokalu jest na stosunkowo niskim poziomie, SIM'y/TBS'y mają ograniczenie w ustalaniu wysokości czynszu, pozwalającej osiągnąć zdolność kredytową na wymaganym przez BGK poziomie w finansowaniu zwrotnym. Niski możliwy do zastosowania czynsz i wysoki WIBOR 3M powoduje ograniczoną zdolność obsługi zadłużenia. Dlatego też wnosimy o zwiększenie tego udziału do wysokości 70% kosztów przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego. Na ten temat również w pkt 2 opinii do projektu ustawy o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw.	Wyjaśnienia do uwagi Mając na uwadze, że od stycznia 2025 r. wysokość wsparcia ulegnie zmianie z 35 a 45 % zaproponowany przepis ma na celu stopniowe ograniczanie wysokości partycypacji wpłacanej przez najemców/partycypantów. Zaproponowane rozwiązanie ułatwi montaż finansowy przedsięwzięcia poprzez zwiększenie wsparcia.
Art. 5 pkt 19 a)	Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy	Pozytywnie opiniujemy zmianę okresu ograniczającego możliwość sprzedaży lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem środków z Funduszu Dopłat dopiero po upływie 25 lat.	Opinia pozytywna
Art. 5 pkt 19 b)	Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy	Proponujemy wprowadzenie zmiany do projektowanej zmiany art. 21, zgodnie z którą ma zostać po ust. 1 dodany ust. 1a -1c, dotyczący wyłącznie gminnego zasobu mieszkaniowego, a nie obejmuje na równych/tożsamy	Uwaga nieuwzględniona Rozwiązanie dotyczy tylko mieszkaniowego zasobu gminy.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		zasadach SIM'ów/TBS'ów, w których gminy posiadają 100% udziałów/akcji czyli są jedynymi współnikami/akcjonariuszami. Uważamy, że z uwagi na uprawnienia właścicielskie gmin w SIM'ach/TBS'ach powinny obowiązywać tożsame zasady jak w przypadku jednoosobowych spółek gminnych pomimo tego, że mieszkania z zasobów SIM'ów/TBS'ów nie wchodzą w skład gminnego zasobu mieszkaniowego. Dodatkowo proponujemy, żeby wszelkie odstępstwa od zaproponowanej zasady były wyłącznie za zgodą zgromadzenia współników/akcjonariuszy.	
	Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy	Z treści projektowanych zmian przepisów wynika, iż po okresie zakazu sprzedaży będzie można zbywać lokale mieszkalne bez bonifikat. W tej sytuacji wydaje się konieczne uchylene jednocześnie aktualnie obowiązującego ust. 4 w art. 21 odnoszącego się do bonifikat (w związku z projektowanym ust. 1a w tym artykule). Konsekwentnie, w związku z planowaną zmianą art. 5 ust. 10 ustawy, konieczne jest wydłużenie terminu z 15 na 25 lat w art. 21 ust. 5 dotyczącym okresu zakazu zmiany przeznaczenia lokalu mieszkalnego utworzonego z udziałem gminy albo związku międzygminnego oraz rozwiązania umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 pkt 1, lub dokonania przeniesienia prawa, o którym mowa w art. 5 ust. 3 pkt 2, na rzecz podmiotu innego niż gmina albo związek międzygminny.	Uwaga uwzględniona w następujący sposób: a) 4. W przypadku zbycia byłego mieszkania zakładowego, budynku mieszkalnego z byłymi mieszkaniami zakładowymi albo udziału we współwłasności budynku mieszkalnego, w którym znajdują się były mieszkania zakładowe, gdy bonifikata udzielona od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami będzie niższa od otrzymanego finansowego wsparcia, beneficjent wsparcia wpłaca do Funduszu Dopłat kwotę stanowiącą różnicę między kwotą środków uzyskanych od nabywcy lokalu a kwotą uzyskanego finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat, w terminie 14 dni od dnia wpłaty środków przez nabywcę. b) w ust. 5 dokonano zmiany terminu z 15 na 25 lat, zgodnie z uwagą.
Uwagi do projektu ustawy			

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
Projekt ustawy (dot. dodania pkt 4b do Art. 2. Ustawy o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych) Str.4. Art. 5. pkt 2) lit. a)	Fundacja Habitat for Humanity Poland	Projekt Ustawy nie doprecyzowuje szeregu kwestii związanych z dofinansowaniami dla akademików: brak informacji o wyposażeniu pomieszczeń dla studiujących (czy będą zobligowani sami sobie doposażać pokoje albo wypożyczać meble za dodatkową opłatą. Kwestie te wymagają naszym zdaniem dodatkowego uzupełnienia;	Wyjaśnienia do uwagi Ustawa o finansowym wsparciu enumeratywnie określa w art. 14 katalog kosztów kwalifikowalnych. Są to m.in. wszelkie koszty niezbędnej do realizacji przedsięwzięcia. Mając na uwadze regulacje zawarte w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, elementy niezbędne w przypadku budynków zamieszkania zbiorowego zostały określone m.in. w paragrafie 82. Zatem należy je uznać za koszty kwalifikowalne. W przypadku zamiaru finansowania również innych kosztów, konieczne jest ich enumeratywne określenie. I tak w ramach programu BSK, odnośnie lokali mieszkalnych, finansowane jest niezbędne wyposażenie lokali mieszkalnych, takie jak wanna, bądź prysznic, miska ustępowa, czy kuchenka (vide art. 6b ustawy o finansowym wsparciu). O ile MNiSW określi katalog zamknięty takiego dodatkowego wyposażenia (trwale związanego z lokalem/pomieszczeniem) to MRiT uwzględni go poprzez zmianę w art. 6b. Finansowanie wyposażenia ruchomego (umeblowanie) jest przy tym niespójne z zasadami programu BSK i powinno zostać sfinansowane z innych źródeł.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
Projekt ustawy Str. 5. Art. 5. Pkt 3) (dot. Art. 4a. 2. Ustawy o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych).	Fundacja Habitat for Humanity Poland	Problem warunków aplikacji o miejsca w akademikach: obecnie Projekt zakłada, że pomieszczenia ma być udostępniane tylko studentom nie mającym tytułu prawnego do lokalu w danej miejscowości. Widzimy konieczność zaadresowania kwestii umów najmu pokoju: jeśli wnioski o akademik składa się w maju/ czerwcu, to część studentów może w tym czasie nadal najmować mieszkania – niezasadne wydaje się, że może to potencjalnie stanowić kryterium wykluczające. Doprecyzowania wymagałaby również definicja "miejscowości" - w przypadku aglomeracji to wąska definicja, która powinna być rozszerzona.	Wyjaśnienia do uwagi Projekt zakłada pomoc tym studentom, którzy nie mają możliwości zabezpieczenia swoich potrzeb mieszkaniowych w miejscu podjęcia nauki na uczelni wyższej, czyli w miejscowości, w której odbywają się zajęcia. Zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych w danym roku akademickim wyklucza możliwość przyznania miejsca w pomieszczeniu domu studenckiego. Wniosek składany w maju/czerwcu dotyczy przyszłego roku akademickiego a nie bieżącego, w którym potrzeby mieszkaniowe są z oczywistych względów zabezpieczone.
Pkt 3.	SIM Łódzkie sp. z o.o.	Art. 5. W ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 304) proponuje się następujące zmiany: w art. 2: a) po pkt 4a dodaje się pkt 4b w brzmieniu: „4b) pomieszczeniu służącym zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów – należy przez to rozumieć pomieszczenie należące do uczelni publicznej, nadające się do zamieszkania, wyposażone w źródło zaopatrzenia w wodę, ustęp, oświetlenie naturalne i elektryczne, możliwość ogrzewania, niezawilgocone przegrody budowlane oraz zapewniające możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków, o powierzchni co najmniej 10 m2 powierzchni mieszkalnej na jedną osobę;”. Uważamy, że zaproponowana powierzchnia mieszkalna jest zbyt duża. Biorąc pod uwagę mieszkanie trzyosobowe minimalna powierzchnia mieszkalna musiałaby mieć ponad 45 m2. W naszej Spółce obecnie na mieszkania o	Wyjaśnienia do uwagi Zaproponowano następujące brzmienie przepisu definiującego pomieszczenie służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów: „4b) pomieszczeniu służącym zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów – należy przez to rozumieć pomieszczenie w domu studenckim stanowiącym własność uczelni publicznej, nadające się do zamieszkania, o powierzchni co najmniej 8 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę, wyposażone, w oświetlenie naturalne i elektryczne, możliwość ogrzewania, niezawilgocone przegrody budowlane oraz: a) wyposażone lub b) obejmujące bezpośredni dostęp do aneksu wyposażonego:

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		podobnym metrażu mamy podpisane umowy z rodzinami czteroosobowymi.	- w źródło zaopatrzenia w wodę, ustęp oraz urządzenie do gotowania posiłków.” Redakcja przepisu została zaproponowana zgodnie z propozycją Ministra Nauki.
	SIM Łódzkie sp. z o.o.	Art. w art. 5 w ust. 10 w pkt 1 projektu ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 304) proponujemy zachowanie wyrazu „15 lat”. Projekt mimo wszystko zachowa swój charakter mieszkalnictwa czynszowego. Pieniądze ze sprzedaży lokali mieszkalnych po 15 latach zasilą Fundusz Dopłat, co pozwoli na kontynuację projektu Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych.	Uwaga nieuwzględniona Regulacja zgodna z wpisem do wykazu prac legislacyjnych Rady Ministrów, na podstawie decyzji Zespołu ds. programowania prac rządu.
Art. 5. (w art. 2: po pkt 4a dodaje się pkt 4b)	KRUP	przepis z ustawy „pomieszczeniu służącym zapewnieniu potrzeb mieszkaniowych studentów – należy przez to rozumieć pomieszczenie należące do uczelni publicznej, nadające się do zamieszkania, wyposażone w źródło zaopatrzenia w wodę, ustęp, oświetlenie naturalne i elektryczne, możliwość ogrzewania, niezawilgocone przegrody budowlane oraz zapewniające możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków, zapewniające co najmniej 15 m2 powierzchni mieszkalnej na jedną osobę;” a) W przypadku gdy wskażemy, że pomieszczenie służy potrzebom mieszkaniowym studentów możemy narazić się na interpretację, że może ono służyć wyłącznie studentom bez wyjątków dotyczących np. najmów komercyjnych w okresie letnim. Proszę pamiętać o zapisach mówiących, że nie można zbyć lub zmienić przeznaczenia pomieszczenia służącego zapewnieniu potrzeb mieszkaniowych studentów, utworzonego z	Wyjaśnienia do uwag Zaproponowano następujące brzmienie przepisu definiującego pomieszczenie służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów: Art. 2 „4b) pomieszczeniu służącym zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów – należy przez to rozumieć pomieszczenie w domu studenckim stanowiącym własność uczelni publicznej, nadające się do zamieszkania, o powierzchni co najmniej 8 m ² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę, wyposażone, w oświetlenie naturalne i elektryczne, możliwość ogrzewania, niezawilgocone przegrody budowlane oraz: a) wyposażone lub b) obejmujące bezpośredni dostęp do aneksu wyposażonego:

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		wykorzystaniem finansowego wsparcia przed upływem 25 lat od dnia rozliczenia kosztów przedsięwzięcia. b) 2) Definicja pomieszczenia należącego do uczelni publicznej – czy np. użyczenie na okres 30 lat też spełnia taką definicję? Może warto odstąpić od stwierdzenia należące do uczelni publicznej, bo chyba nikt nie będzie ubiegał się o dotację na budowę lub remont w nieswoim majątku. c) Proszę także o modyfikację 15 m² na 10 m². lub pozostawienie 15 m² bez oznaczenia, że chodzi o jedną osobę. proponowane w ustawie co najmniej 15 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę wydaje się być standardem zbyt wysokim; w istniejących DS. pokoje mają wielkość od ok. 6 do 10 m² na osobę, zaś w nowo budowanych akademikach pokoje mają od 11 do 13 m² na osobę. d) Warto rozgraniczyć powierzchnię w przypadku remontu już istniejących akademików i planowanych do budowy. W istniejących już akademikach, które były budowane na podstawie innych standardów co do wielkości pomieszczeń, zastosowanie wymogu spowoduje brak możliwości jego spełnienia i nie przyczyni się do zwiększenia liczby miejsc i podniesienia ich jakości. e) Wydaje się także, że warto przemyśleć alternatywę dotyczącą wyposażenia w poszczególne media i zastąpienie jej dostępem do poszczególnych mediów – zwłaszcza jeżeli chodzi o pomieszczenia remontowane. f) Proponujemy zmienić zapis „zapewniające możliwość zainstalowania urządzeń do gotowania	- w źródło zaopatrzenia w wodę, ustęp oraz urządzenie do gotowania posiłków.” Redakcja przepisu została zaproponowana zgodnie z propozycją Ministra Nauki. a) przeznaczenie miejsca dla studenta w przedłożonym projekcie dotyczy czasu jego nauki w roku akademickim, w pozostałym okresie uczelnia będzie mogła dysponować posiadanym zasobem wg własnych potrzeb b) c) d) g) w przywołanym art. 2 pkt 4b zaproponowano brzmienie przepisu definiującego pomieszczenie służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów. e), f). Kwestia poruszona w uwagach zostanie uregulowana na poziomie rozporządzenia wydanego zgodnie z projektowanym art. 14a ust. 3.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		posiłku” na „, zapewniające możliwość zainstalowania urządzeń do gotowania posiłku, o ile nie zapewniono kuchni zbiorowej na kondygnacji”. Brak jednoznacznej informacji, czy do powierzchni pomieszczenia służącego zapewnieniu potrzeb mieszkaniowych studentów można zaliczyć wspólną kuchnię, pokój cichej nauki, pralnię czy suszarnię (zakładamy, że proporcjonalnie do ilości miejsc przeznaczonych dla studentów na danej kondygnacji lub w całym budynku). Wskazana powierzchnia 15 m2 jest nierealna do uzyskania w istniejących domach studenckich lub generująca bardzo duże koszty przystosowania po stronie uczelni. Wprowadzenie współczynnika 15 m2 dla już istniejących obiektów spowoduje ponadto istotne zmniejszenie dostępnej bazy noclegowej oraz wzrost ceny opłat za miejsce w domu studenckim (mniejsza liczba studentów mieszkająca na tej samej powierzchni). g) Proponowana jest zmiana definicji zawarta w art. 5 pkt 2 projektu ustawy „pomieszczenia służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów” na: „pomieszczenie należące do uczelni publicznej, nadające się do zamieszkania, o powierzchni sypialnej co najmniej 6m2, zapewniające warunki do nauki i odpoczynku”, co nawiązuje do poprzednio obowiązujących regulacji prawnych dotyczących domów studenckich (w tym rozporządzenia Ministra Edukacji Narodowej z 11 marca 1998 r. w sprawie przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy w szkołach wyższych, rozporządzenie Ministra Nauki i Szkolnictwa Wyższego z dnia 5 lipca 2007	

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy w uczelniach).	
Art. 5 pkt 3	KRUP	Proponowane jest wykreślenie z art. 4a zmienianej ustawy ust. 2 („Pomieszczenie służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów utworzone z wykorzystaniem finansowego wsparcia, o którym mowa w ust. 1, uczelnia publiczna udostępnia w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wyłącznie studentom nieposiadającym tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości”). Projektowana regulacja w nadmierny sposób ogranicza możliwość optymalnego wykorzystania przez uczelnię domów studenckich, szczególnie w okresach braku prowadzenia zajęć akademickich. Proponowana zmiana ma na celu zapewnienie możliwości efektywnego wykorzystania istniejącej bazy noclegowej, jaką posiada uczelnia publiczna i wykorzystanie jej jak najlepiej na potrzeby uczelni.	Wyjaśnienia do uwagi przeznaczenie miejsca dla studenta w przedłożonym projekcie dotyczy czasu jego nauki w pozostałym okresie uczelnia będzie mogła dysponować posiadanym zasobem wg własnych potrzeb. Zaproponowano następujące brzmienie przepisu: Art. 4a ust 4: „4. Pomieszczenie służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów utworzone lub zmodernizowane z wykorzystaniem finansowego wsparcia może być w okresie nie dłuższym niż łącznie 4 miesiące w roku udostępnione w innym celu niż zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, jeżeli cel ten nie obejmuje prowadzenia w tym pomieszczeniu działalności gospodarczej oraz jeżeli osoba ta spełnia warunki, o których mowa w ust. 3 i 4, nie ukończyła 18 lat lub jest uczniem szkoły podstawowej albo ponadpodstawowej albo jest rodzicem takiej osoby i pomieszczenie to udostępniane jest jej wspólnie z taką osobą.”
Art. 5. pkt 4)	Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy	Pozytywnie opiniujemy wydłużenie okresu z 15 na 25 lat na jaki powierza się inwestorowi świadczenie usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym, o której mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 czyli usługi związanej z budową budynku w którym potem Gmina ma prawo wskazywania najemców licząc od dnia przekazania przez gminę albo związek międzygminny Bankowi oświadczenia inwestora,	Pozytywna opinia

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		o którym mowa w art. 18 ust. 1 pkt 2 ustawy. Zapis ten pozwoli na przedłużenie gwarantowanego okresu dysponowania lokalami wybudowanymi z udziałem znacznych środków dotacyjnych z budżetu państwa z korzyścią dla mieszkańców gmin o niskich lub średnich dochodach gospodarstw domowych.	
Art. 5 pkt 4) w art. 5 w ust. 10, pkt 1.	PIG TBS	Proponuje się, aby w art. 5 w ust. 10 w pkt 1 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych okres, na jaki powierza się inwestorowi świadczenie usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym w przypadku, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 określić na „co najmniej 25 lat” (zamiast „25 lat”). Powyższe wynika z faktu, iż okres powierzenia świadczenia usług w ogólnym interesie gospodarczym (UOIG) powinien być dostosowany do charakterystyki danego przedmiotu powierzenia, a nie jedynie skorelowany czasowo z ograniczeniami wynikającymi z art. 21 ww. ustawy. Maksymalny czas trwania powierzenia UOIG (w przypadku rekompensaty za świadczenie UOIG nie wymagającej notyfikacji do KE) wynika z art. 2 ust. 2 Decyzji Komisji z dnia 20 grudnia 2011 r. w sprawie stosowania art. 106 ust. 2 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy państwa w formie rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych, przyznawanej przedsiębiorstwom zobowiązanym do wykonywania usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym (2012/21/UE). Zgodnie z jego treścią: „Niniejszą decyzję stosuje się wyłącznie w przypadkach, gdy okres, na jaki powierza się przedsiębiorstwu wykonywanie usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym, nie przekracza dziesięciu lat. Jeżeli okres powierzenia	Uwaga nieuwzględniona Górna granica okresu, na jaki powierza się inwestorowi świadczenie usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym powinna być ściśle określona, co najmniej oznacza – minimum 25 lat. „Nie przekracza dziesięciu lat” – wskazuje na określenie górnej granicy okresu powierzenia.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		przekracza dziesięć lat, niniejszą decyzję stosuje się wyłącznie w takim zakresie, w jakim dostawca usług jest zobowiązany przeprowadzić znaczne inwestycje, które muszą być amortyzowane przez dłuższy czas zgodnie z ogólnie przyjętymi zasadami rachunkowości”. Jeśli chodzi o inwestycje budownictwa mieszkaniowego, okres ich amortyzacji dalece wykracza zarówno poza dotychczas obowiązujący okres 15 lat, jak też proponowany w projekcie nowelizacji okres 25 lat powierzenia. Gminy jako powierzający zadania na rzecz SIM powinny być w sposób nie budzący wątpliwości uprawnione do ustanawiania okresów powierzenia dla całkowitego okresu amortyzacji (np. przy zastosowaniu stawki amortyzacyjnej 1,5% wynoszącego ok. 66 lat). Wybór okresu powierzenia ma znaczenie dla określenia poziomu należnej rekompensaty za świadczenie UOIG, biorąc pod uwagę, iż rekompensata ta ustalana jest dla całkowitego okresu powierzenia (co np. ma znaczenie przy wyborze wewnętrznej stopy zwrotu jako miary rozsądnego zysku, co jest rozwiązaniem co do zasady wymaganym w oparciu o art. 5 ust. 5 Decyzji Komisji 2012/21/UE). Jednocześnie, zarówno 15-letni, jak i 25-letni okres powierzenia nie jest skorelowany z § 11 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 20 października 2015 r. w sprawie warunków i trybu finansowania zwrotnego w ramach realizacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego oraz minimalnych wymagań dotyczących lokali powstałych przy udziale tego finansowania, w myśl którego: „Okres, na jaki powierza się kredytobiorcy świadczenie usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym, jest równy okresowi finansowania zwrotnego, o którym mowa w art. 15b ust. 3 ustawy, jednak nie może być dłuższy niż okres amortyzacji budynków	

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		powstałych w wyniku realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego”. Niezależnie od szczegółowej treści przedmiotowej uwagi, wskazuje się również na generalną konieczność dostosowania regulacji dotyczącej rekompensaty za świadczenie UOIG zawartych zwłaszcza w: • ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych, • ustawie z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, • rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 20 października 2015 r. w sprawie warunków i trybu finansowania zwrotnego w ramach realizacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego oraz minimalnych wymagań dotyczących lokali powstałych przy udziale tego finansowania („RSBC”), • rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 lutego 2024 r. w sprawie finansowego wsparcia udzielanego na realizację niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych („RBSK”) do regulacji wynikających z Decyzji Komisji 2012/21/UE. Poza wskazaną powyżej niespójnością ww. aktów prawnych z Decyzją w zakresie okresów powierzenia (bezzasadnie ingerującą w swobodę podmiotów powierzających w ich autonomię odnośnie wyznaczania czasu trwania powierzenia), wątpliwości budzi zwłaszcza sposób określenia mechanizmów kontroli i monitorowania rekompensaty wskazany przede wszystkim w ww. rozporządzeniach. Uwzględnione w nich wzory obliczeniowe abstrahują od przyjętego w Decyzji priorytetowego traktowania wewnętrznej stopy zwrotu jako miary rozsądnego zysku.	MRiT dziękuje za przekazane informacje i wyjaśnia, że przeanalizuje poruszone kwestie poza przedmiotowym projektem.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		Ponadto wątpliwość budzi status innych źródeł rekompensaty niż wyraźnie wskazane w rozporządzeniach. Nie jest jasne, czy i w jakim zakresie należy je brać pod uwagę na potrzeby obliczeń maksymalnego poziomu dopuszczalnej rekompensaty. Przykładowo, o ile w § 6 ust. 6 RBSK wskazano wyraźnie, iż do kategorii „FW” zalicza się środki uzyskane przez SIM – za pośrednictwem gminy – z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa, o tyle w § 12 RSBC nie odniesiono się do statusu środków z RFRM. Z uwagi na liczne wątpliwości metodologiczne i interpretacyjne wynikające z przyjętych wzorów, proponuje się ich przebudowę uwzględniającą zwłaszcza potencjalne skutki ich zastosowania – po przeprowadzeniu konsultacji z podmiotami korzystającymi ze wsparcia.	
Art. 5. (w art. 5 w ust. 10 w pkt 1 wyrazy „15 lat” zastępuje się wyrazami „25 lat”)	KRUP	25 lat na utrzymanie charakteru DS. wydaje się zbyt długo; Proponuje się skrócenie okresu do np. 10 lat z możliwością zmiany właściciela na inną uczelnię publiczną o takim samym przeznaczeniu.	Uwaga nieuwzględniona W ocenie MRiT przyjęty w ustawie okres 25 lat gwarantuje należyte wykorzystanie środków publicznych, zgodnie z celem ich udzielenia.
Projekt ustawy Str.4. Art. 5. Pkt 6) (dot. dodania pkt 3a do Art. 7c. ust. 3 Ustawy o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć	Fundacja Habitat for Humanity Poland	Brak doprecyzowania, co oznaczają "opłaty za korzystanie z pomieszczenia", w tym czy możliwe będzie np. doliczenie kosztów mediów, usług oraz jaka stawka VATu będzie tu obowiązująca: jak za najem pomieszczenia tymczasowego (cele mieszkaniowe) czy jak za zakwaterowanie zbiorowe 8%? Kwestie te wymagają naszym zdaniem dodatkowego uzupełnienia;	Wyjaśnienia do uwagi Termin "domy studenckie" występuje w ustawie o podatku od towarów i usług w kontekście zastosowanej stawki podatku w wysokości 8 %, oraz zwolnień od podatku usług zakwaterowania w domach studenckich świadczone na rzecz studentów i doktorantów uczelni prowadzących te domy studenckie. Ponadto na zakres opłat wskazuje proponowany: art. 7c ust. 3a -3c w brzmieniu: „3a. Wysokość opłaty dziennej za udostępnienie zgodnie z art. 4a ust. 2 i 3 pomieszczenia służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
mieszkanio - wych)			utworzonego lub zmodernizowanego z wykorzystaniem finansowego wsparcia nie może przekroczyć w skali roku powierzchni tego pomieszczenia przypadającej na studenta lub doktoranta, któremu to pomieszczenie udostępniono oraz na osoby korzystające z tego pomieszczenia wraz z tym studentem lub doktorantem zgodnie z art. 4a ust. 3 oraz kwoty stanowiącej 0,015 % wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej zgodnie z art. 9 ust. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego albo 0,008% tej kwoty w przypadku gdy poza opłatą za udostępnienie pomieszczenia służącemu zapewnieniu potrzeb mieszkaniowych studentów uczelnia pobiera od studenta lub doktoranta opłaty na pokrycie kosztów od niej niezależnych. Przez koszty niezależne od uczelni publicznej rozumie się opłaty, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, ponoszone przez tę uczelnię w związku z udostępnieniem pomieszczenia służącego zapewnieniu potrzeb mieszkaniowych studentów. 3b. Wysokość opłaty dziennej za udostępnienie zgodnie z art. 4a ust. 4 pomieszczenia służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów utworzonego lub zmodernizowanego z wykorzystaniem finansowego wsparcia nie może przekroczyć dwukrotności kwoty obliczonej zgodnie z ust. 3a. W przypadku gdy pomieszczenie służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów udostępniane jest osobie innej niż

[illegible]

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		odprowadzania ścieków, ciepła, energii elektrycznej, wywozu śmieci” Przepis ustawy „3a. W przypadku gdy finansowego wsparcia udzielono na pokrycie kosztów przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 4a, wysokość miesięcznej opłaty za korzystanie z pomieszczenia służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów nie może przekroczyć w skali roku iloczynu kwoty stanowiącej 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej zgodnie z art. 9 ust. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz liczby 15.”; • % + koszty eksploatacyjne • W ramach inwestycji do kosztów kwalifikowanych inwestycji powinno być zaliczone zagospodarowanie terenu wokół m. in. parkingi, alejki, ławki, tereny zielone oraz oświetlenie. Koszty powinny pokrywać również wszystkie kategorie wchodzące w wartość kosztorysową inwestycji łącznie pierwszym wyposażeniem umożliwiającym rozpoczęcie funkcjonowania akademika bez ponoszenia dodatkowych kosztów na zakupy sprzętu. • Obliczona opłata nie może zawierać w sobie kosztów zużycia mediów: woda, prąd, ciepło. Koszt zużycia mediów jest najlepiej optymalizowany przez użytkowników lokalu ponoszących ich koszty. • Sama opłata odtworzeniowa jest e niewystarczająca na pokrycie kosztów utrzymania DS.-ów, jakkolwiek %. Konieczne jest	kwoty w przypadku gdy poza opłatą za udostępnienie pomieszczenia służącemu zapewnieniu potrzeb mieszkaniowych studentów uczelnia pobiera od studenta lub doktoranta opłaty na pokrycie kosztów od niej niezależnych. Przez koszty niezależne od uczelni publicznej rozumie się opłaty, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, ponoszone przez tę uczelnię w związku z udostępnieniem pomieszczenia służącego zapewnieniu potrzeb mieszkaniowych studentów. 3b. Wysokość opłaty dziennej za udostępnienie zgodnie z art. 4a ust. 4 pomieszczenia służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów utworzonego lub zmodernizowanego z wykorzystaniem finansowego wsparcia nie może przekroczyć dwukrotności kwoty obliczonej zgodnie z ust. 3a. W przypadku gdy pomieszczenie służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów udostępniane jest osobie innej niż określona w art. 4a ust. 2 i 3 do osób tych ust. 3a stosuje się odpowiednio. 3c. W przypadku gdy powierzchnia pomieszczenia służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów przypadająca na studenta lub doktoranta, któremu to pomieszczenie udostępniono oraz na osoby korzystające z tego pomieszczenia wraz z tym studentem lub doktorantem zgodnie z art. 4a ust. 3 jest większa niż iloczyn łącznej liczby tych osób i liczby 15, do określenia maksymalnej wysokości opłaty, o której mowa w ust. 3a przyjmuje się, że powierzchnia ta

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		wyodrębnienie na dwa składniki odpłatności za zakwaterowanie: 1. Opłata kosztowa – wyliczana jak do tej pory odpłatność za miejsce w pomieszczeniu dla studenta (zawierająca m.in. koszt energii elektrycznej, wody, ogrzewania, sprzątnia, ochrony, itd.). 2. Opłata z wartości odtworzeniowej – może być składnikiem stałym na okres obowiązywania (z reguły ogłaszane są one co 6 miesięcy).	odpowiada iloczynowi łącznej liczby tych osób i liczby 15.” Zgodnie z art. 14 ust. 1.do kosztów przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 4a zalicza się: koszty materiałów i robót budowlanych niezbędnych do realizacji przedsięwzięcia, w tym koszty wykonania: przyłączy technicznych, obiektów i urządzeń związanych z budynkiem, w tym placów zabaw, śmietników, ogrodzeń, stanowisk postojowych, garaży znajdujących się w budynkach mieszkalnych i wielopiętrowych, placów pod śmietniki, przejazdów (dróg wewnętrznych) wraz z niezbędnymi zjazdami z drogi publicznej, również w sytuacji, kiedy zjazdy te są wykonywane zgodnie z odrębnymi przepisami poza nieruchomością stanowiącą własność albo będącą w użytkowaniu wieczystym inwestora.
Art. 5 pkt 7)	Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy	Pozytywnie opiniujemy przywrócenie przepisów o całkowitym zakresie wyodrębniania na własność lokali mieszkalnych wybudowanych przy udziale finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat.	Pozytywna opinia

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
Str.6, Rozdział 2a, Art. 7g. pkt.3.	Fundacja Habitat for Humanity Poland	Pewne wątpliwości budzi kwestia zarządzania Zasobem gotowych projektów: wydaje się, że lepszym rozwiązaniem będzie rozporządzenie Zasobem przez Krajowy Zespół Nieruchomości, nie Bank Gospodarstwa Krajowego – poddajemy to pod rozważenie ustawodawcy.	Uwaga nieuwzględniona Zasób projektów ma co do zasady służyć beneficjentom programu BSK, którego operatorem jest BGK. Ponadto to ze środków Funduszu Dopłat, którym operacyjnie zarządza również BGK, są pokrywane koszty tworzenia, uzupełniania i zarządzania zasobem.
Pkt 8.	PIG TBS	Proponuje się nadanie następującego brzmienia art. 7h ust. 1 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych: <i>„Na wniosek gminy, jednoosobowej spółki gminnej albo społecznej inicjatywy mieszkaniowej Bank udostępnia z zasobu dokumentacji projektowych, o którym mowa w art. 7g ust. 1, wskazaną we wniosku dokumentację i udziela tym podmiotom nieodpłatnie prawa do korzystania z tej dokumentacji, w tym do dokonywania jej zmian lub uzupełnień. Przepisu art. 61 ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2509) nie stosuje się”.</i> W projekcie użyto sformułowania „<i>prawa do korzystania z praw autorskich do tej dokumentacji</i>”. Mogłoby to prowadzić do wątpliwości, co jest przedmiotem udostępnienia. Na zasadzie analogii – art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych reguluje dopuszczalność korzystania z utworu (a nie z praw autorskich do utworu) przez licencjobiorcę. Należy zatem przyjąć, że art. 7h ust. 1 ustawy powinien odnosić się do praw do korzystania z utworu, jakim jest dokumentacja, nie zaś do praw autorskich, jako korelatu uprawnień autora lub podmiotu, na który przeniesiono przedmiotowe prawa. Ponadto, celowe jest wyraźne wskazanie, iż podmiot, na wniosek którego udostępniona będzie dokumentacja, uprawniony będzie do dokonywania w niej zmian lub uzupełnień. W przeciwnym przypadku powstawać będzie	Uwaga częściowo uwzględniona. Istotnie należy skorygować i uspołnić ze sformułowaniami używanymi odrębnych aktach normatywnych brzmienie projektowanych przepisów poprzez jednoznaczne przesądzenie, że przedmiotem udostępnienia zainteresowanym podmiotom będzie udzielanie „prawa do korzystania z dokumentacji”, nie zaś „prawa do korzystania z praw autorskich do tej dokumentacji”. Uwagi nie uwzględniono natomiast w zakresie postulowanego wskazania w tekście ustawy generalnego uprawnienia do dokonywania zmian lub uzupełnień w udostępnianej dokumentacji. Możliwość wystąpienia konieczności takich zmian lub adaptacji w procesie inwestycyjnym nie ulega wątpliwości. Należy jednak pamiętać, że autorzy dokonywać będą, zgodnie z zawartymi umowami wykonawczymi, przeniesienia praw autorskich na rzecz Skarbu Państwa. Udostępnienie do zarządzania prawami autorskimi będzie powierzone natomiast Bankowi Gospodarstwa Krajowego na podstawie procedowanej aktualnie umowy licencji z prawem do udzielania dalszych sublicencji. Stosowne uprawnienie do dokonywania adaptacji lub zmian w dokumentacji będzie zatem udzielane w tej formie, w tych

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRI
		wątpliwość co do zakresu możliwych zmian np. w toku pozyskiwania pozwolenia na budowę lub dalszych faz procesu inwestycyjnego. Co do zasady bowiem korzystanie z opracowania utworu (stanowiącego utwór zależny w rozumieniu art. 2 ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych) wymaga zezwolenia autora utworu pierwotnego (odrębnego od udzielenia uprawnienia do korzystania z utworu pierwotnego). Uwzględnienie niniejszej uwagi wymagałoby wprowadzenia równoległej zmiany brzmienia art. 7h ust. 3 („Prawo do korzystania z dokumentacji udzielone [...]”).	przypadkach w których będzie zachodzić taka potrzeba. Nie jest natomiast celowe wprowadzanie generalnego uprawnienia ustawowego, co prowadziłoby do utraty kontroli posiadacza praw autorskich do skorzystania z ewentualnej możliwości niewyrażenia zgody na dokonanie zmian, które nie byłyby przez niego pożądane.
Art. 5 pkt 12) lit. b) w art. 13.	PIG TBS	Wprowadzenie zapisu art. 13 1 b powoduje konieczność zwiększenia udziału kredytu w montażu finansowania inwestycji. Ma to z kolei wpływ na wysokość czynszu kalkulowanego zgodnie z art. 28. Należy zauważyć, że SIM/TBS działając wspólnie z Gminą tworzy montaż finansowy uwzględniając potrzeby i możliwości przyszłych najemców. Zmniejszenie kwoty partycypacji będzie przekładać się na zwiększenie czynszu najmu. Zwiększenie poziomu zaangażowania finansowania zwrotnego w trybie art. 15 a ustawy o TBS/SIM również obciąży naliczenia czynszowe, które mogą się okazać w niektórych przypadkach barierą na wejściu do programu TBS/SIM. Decyzja o wskazaniu progów maksymalnego zaangażowania finansowego wsparcia i równoczesnego wkładu partycypacyjnego powinna być pozostawiona SIM/TBS oraz Gminą w celu ich dostosowania do lokalnego programu. W przypadku pozostawienia zaproponowanej zmiany art. 13 UFW poprzez dodanie ust. 1 b oraz utrzymaniu dotychczasowych zapisów art. 28 ustawy o SIM/TBS, zasadne jest wydłużenie okresu, na jaki udzielane jest	Wyjaśnienia do uwagi Mając na uwadze, że od stycznia 2025 r. wysokość wsparcia ulegnie zmianie z 35 a 45 % zaproponowany przepis ma na celu stopniowe ograniczanie wysokości partycypacji wpłacanej przez najemców/partycypantów. Zaproponowane rozwiązanie ułatwi montaż finansowy przedsięwzięcia poprzez zwiększenie wsparcia.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		przez BGK finansowanie zwrotne kredytujące inwestycję z 30 lat do 40 lub 50 lat. Dzięki temu możliwe będzie zminimalizowanie wpływu wartości spłacanych rat kapitałowo-odsetkowych na wysokość stawki czynszu. W związku z powyższym proponujemy zmianę treści art. 15b ust. 3 ustawy o SIM w następujący sposób: „3. Finansowanie zwrotne jest udzielane na okres nie dłuższy niż 50 lat. Do okresu kredytowania wlicza się okres karencji w spłacie kapitału.”	
Pkt 19.	SIM Łódzkie sp. z o.o.	Art. w art. 5 w ust. 10 w pkt 1 projektu ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 304) proponujemy zachowanie wyrazu „15 lat”. Projekt mimo wszystko zachowa swój charakter mieszkalnictwa czynszowego. Pieniądze ze sprzedaży lokali mieszkalnych po 15 latach zasilą Fundusz Dopłat, co pozwoli na kontynuację projektu Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych.	Uwaga nieuwzględniona Okres powierzenia został zwiększony do 25 lat. Okres 15 lat jest okresem za krótkim na amortyzację utworzonych zasobów. Wprowadzono także zakaz wyodrębniania na własność lokali mieszkalnych utworzonych z wykorzystaniem finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 5 albo w art. 5a, przez okres 25 lat.
	SIM Łódzkie sp. z o.o.	W art. 7e projektu ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych proponuje się pozostawienie artykułu w niezmienionej formie. Kampanie informacyjne i bezpośrednie informacje kierowane do przyszłych mieszkańców, z którymi już zostały podpisane umowy partycypacyjne mówiły o tym, że będzie możliwość dojścia do własności po 15 latach. Likwidacja tej możliwości spowoduje prawdopodobnie masowe zrywanie umów, co w efekcie może przyczynić się do opóźnienia w realizacji projektu, a także do złego PR-u, który utrudni znalezienie kolejnych nowych najemców.	Wyjaśnienia do uwagi Dojście do własności będzie nadal możliwe w przypadku tych lokali, które zostaną zrealizowane na podstawie finansowania zwrotnego udzielonego do wejścia w życie projektowanej ustawy. Zakaz będzie obowiązywał tylko do nowych inwestycji.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
Dodanie w art. 5 ust. 3 a UFWPM	SIM KZN Zachodni Sp. z o.o.	Proponuje się dodanie w art. 5 ustawy UFWPM zapisu 3a) umożliwiającego korzystanie na zasadach najmu w celu dalszego podnajmowania lokali wybudowanych przez SIM, podmiotom wymienionym w art. 29 ust. 2 ustawy o SIM z rozszerzeniem uwzględniającym instytucje o znaczeniu strategicznym: z punktu widzenia obronności kraju w tym Agencji Mienia Wojskowego, ochrony zdrowia i szkolnictwa. Obecnie społeczne budownictwo czynszowe, dofinansowane bezzwrotnymi grantami odgrywa istotną rolę w tworzeniu lokali o regulowanym czynszu. Aktualne brzmienie ustawy nie pozwala jednak na wynajem lokali wybudowanych przy udziale wsparcia z Funduszu Dopłat, planu rozwojowego instytucjom takim jak np. Agencja Mienia Wojskowego w celu dalszego ich podnajmu. Zwiększenie oferty lokali na wynajem na terenie Gminy – beneficjenta wsparcia w zakresie lokali dla studentów, pracowników instytucji strategicznych dla obronności kraju, ochrony zdrowia i szkolnictwa może mieć istotne znaczenie dla gospodarki i polityki prowadzonej przez Gminy. Stąd też proponuje się dodanie zapisu, że beneficjentowi wsparcia przysługuje prawo przeznaczenia z puli lokali mieszkalnych wybudowanych przy udziale wsparcia, o którym mowa w art. 5 ust. 1 UFWPM do wynajmu powiatowi, gminie, związkowi międzygminnemu oraz instytucjom o znaczeniu strategicznym z punktu widzenia: obronności kraju w tym Agencji Mienia Wojskowego, ochrony zdrowia i szkolnictwa. Wówczas umowa, o której mowa w art. 5 ust. 2 powinna przewidywać możliwość wynajmu lokali z opcją podnajmu, z wyłączeniem do podnajemców zasad, o których mowa w art. 7a UFWPM dotyczących weryfikacji podnajemców lokali SIM.	Uwaga nieuwzględniona Wszelkie kwestie nie ujęte w przedmiotowej nowelizacji będą przedmiotem analizy przy kolejnej planowanej już nowelizacji programu BSK.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
	SIM KZN Zachodni Sp. z o.o.	Wprowadzenie zapisu art. 13 ust. 1 lit. b ustawy o SIM powoduje konieczność zwiększenia udziału kredytu w montażu finansowania inwestycji. Wpływa to na wysokość czynszu kalkulowanego zgodnie z art. 28 ustawy o SIM. Należy zauważyć, że SIM działając wspólnie z Gminą tworzy montaż finansowy uwzględniając potrzeby i możliwości przyszłych najemców. Zmniejszenie kwoty partycypacji będzie przekładać się na zwiększenie czynszu najmu. Zwiększenie poziomu zaangażowania finansowania zwrotnego w trybie art. 15 a ustawy o SIM również obciąży naliczenia czynszowe, które mogą się okazać w niektórych przypadkach barierą na wejściu do programu społecznego budownictwa czynszowego. Decyzja o wskazaniu progów maksymalnego zaangażowania finansowego wsparcia i równoczesnego wkładu partycypacyjnego powinna być pozostawiona do decyzji SIM oraz Gminom, w celu ich dostosowania do lokalnego programu. W razie pozostawienia zaproponowanej zmiany art. 13 UFWPM poprzez dodanie ust. 1 b oraz utrzymaniu dotychczasowych zapisów art. 28 ustawy o SIM, konieczne wydaje się wydłużenie okresu, na jaki udzielane jest przez BGK finansowanie zwrotne kredytujące inwestycję z 30 lat do np. 50 lat. Pozwoli to na zminimalizowanie wpływu na wysokość stawki czynszu wartości spłacanych do Banku rat kredytu (rat kapitałowo-odsetkowych). Propozycja zmiany treści art. 15b ust. 3 ustawy o SIM w następujący sposób: <i>„3. Finansowanie zwrotne jest udzielane na okres nie dłuższy niż 50 lat. Do okresu kredytowania wlicza się okres karencji w spłacie kapitału.”</i>	Wyjaśnienia do uwagi Mając na uwadze, że od stycznia 2025 r. wysokość wsparcia ulegnie zmianie z 35 a 45 % zaproponowany przepis ma na celu stopniowe ograniczanie wysokości partycypacji wpłacanej przez najemców/partycypantów. Zaproponowane rozwiązanie ułatwi montaż finansowy przedsięwzięcia poprzez zwiększenie wysokości finansowego wsparcia.
Uwagi do uzasadnienia			
Art. 5 pkt 2 lit. a)	Uniwersytet Medyczny we Wrocławiu	Definicja pomieszczenia służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych studentów	Wyjaśnienia do uwagi

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRI
		Proponowana definicja, mówiąca że jest to „pomieszczenie należące do uczelni publicznej, nadające się do zamieszkania, wyposażone w źródło zaopatrzenia w wodę, ustęp, oświetlenie naturalne i elektryczne, możliwość ogrzewania, niezawilgocone przegrody budowlane oraz zapewniające możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków, o powierzchni co najmniej 15 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę” stanowi bardzo duże ograniczenie. Przy takiej powierzchni w przypadku remontu istniejących domów studenckich spełnienie kryterium powierzchni 15 m² na jedną osobę nie będzie możliwe. Przebudowa istniejących budynków z nowym podziałem spełniającym to kryterium z przyczyn technicznych może być trudna do wykonania lub nawet niemożliwa ze względów np. konstrukcyjnych. Ponadto wprowadzenie przedmiotowego kryterium powierzchniowego spowoduje radykalne zmniejszenie ilości miejsc w istniejących domach studenckich.	Zaproponowano następujące brzmienie przepisu definiującego pomieszczenie służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów: Art. 2 „4b) pomieszczeniu służącym zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów – należy przez to rozumieć pomieszczenie w domu studenckim stanowiącym własność uczelni publicznej, nadające się do zamieszkania, o powierzchni co najmniej 8 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę, wyposażone, w oświetlenie naturalne i elektryczne, możliwość ogrzewania, niezawilgocone przegrody budowlane oraz: a) wyposażone lub b) obejmujące bezpośredni dostęp do aneksu wyposażonego: - w źródło zaopatrzenia w wodę, ustęp oraz urządzenie do gotowania posiłków.” Redakcja przepisu została zaproponowana zgodnie z propozycją Ministra Nauki.
s. 1 uzasadn.	WUM	Poszerzenie dofinansowania o dofinansowanie budownictwa mieszkaniowego służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych nauczycieli akademickich uczelni publ. ułatwi migrację wysoko wykwalifikowanej kadry i wzmocni możliwość pozyskania na rynku wykwalifikowanej kadry.	Wyjaśnienia do uwagi W zakresie rozszerzenia podmiotowego osób uprawnionych, uwaga wykracza poza zakres regulacji, który został uzgodniony z inicjatorem nowego instrumentu wsparcia tj. MNiSW.
s. 1 uzasadn.	WUM	Poszerzenie dofinansowania o dofinansowanie budownictwa mieszkaniowego służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych doktorantów uczelni publ. będzie zachęcało studentów do kontynuacji nauki i będzie miało	Uwaga uwzględniona O miejsce w pomieszczeniu służącym zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów mogą ubiegać się studenci oraz doktoranci.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		bezpośredni wpływ na rozwój profesjonalnych kadr w Polsce.	
Art. 5 str. 12,13 uzasadnienia	Jw. Polski Związek Firm Deweloperskich	Rozumiejąc potrzebę zwiększenia zasobu miejsc dla studentów w akademikach, wnioskujemy o zwiększenie możliwości realizacji tego typu przedsięwzięć również przez TBS, w porozumieniu z Uczelnią, w sposób podobny do zapisów art.5.1 i 5.2 w zakresie możliwości zawarcia przez uczelnię umowy z TBSem na dostarczenie odpowiedniego zasobu. Uczelnie najczęściej posiadają bardzo ograniczone doświadczenie inwestycyjne, a umożliwienie im współpracy w tym obszarze z TBSami pozwoli jeszcze lepiej wykorzystać potencjał tych instytucji i będzie naturalnym uzupełnieniem „łańcucha zamian”. Zadania takie mogłyby być realizowane na terenach uczelni oraz na terenach TBS, zdecydowanie zwiększając elastyczność. jednocześnie poprzez rozszerzenie zapisu art. 5a, o możliwość wydzierżawiania uczelniom uzyskamy pełną autonomiczność uczelni w wykorzystaniu zasobu miejsc akademickich	Wyjaśnienia do uwagi Uwaga wykracza poza zakres regulacji.
Art. 5 pkt 13 str. 17 uzasadnienia	Jw.	Rozumiejąc chęć zmniejszenia wysokości partycypacji, a przez to zwiększenia dostępności mieszkań, zwracamy uwagę na to, iż obecna redakcja art. 13 ust. 1b może prowadzić do sprzeczności z art. 7c, oraz art. 13 ust.1 pkt 3. . Proponowany zapis powoduje, iż jeżeli gmina decyduje się w ramach art. 5.1, 5.2 i 5a zawrzeć umowę z SIM, na lokale nie objęte partycypacją, otrzyma na takie lokale zamiast 80% tylko 60% dopłaty. Proponuje się przeredagowanie zapisu w zapis niebudzący wątpliwości - np poprzez dodanie zapisu, z wyłączeniem zadań realizowanych w związku z art. 5a,” lub też poprzez dodanie na początku „W przypadku pobierania partycypacji o której mowa w art. 29a....”	Wyjaśnienia do uwagi Finansowe wsparcie, o którym mowa w art. 5a może być udzielone, jeżeli tworzenie lokali mieszkalnych z udziałem gminy nie jest realizowane przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
Art. 5 pkt 19 str. 19 uzasadnienia	Jw.	Bardzo potrzebna zmiana dot. Zapisu art. 21, pozwoli ona gminom na dalsze reinwestowanie środków w zasoby mieszkaniowe. Jednakże w tym przypadku wydaje się iż konieczna jest korekta również art.33h ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa , który nakazuje uzyskane po spłacie kredytu kwoty w większej części również zwrócić do funduszu dopłat, co powoduje że gmina i/lub SIM w rzeczywistości podwójnie spłacają te kwoty, które zgodnie z duchem przedstawionego projektu mogłyby być reinwestowane przez gminę i/ lub TBS. W związku z nowelizacją ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwo, należy z całą stanowczością podkreślić, iż TBS?SIMy stanowią obecnie najistotniejszy element tworzenia zasobu mieszkań dostępnych na terenie Polski. Warto również zauważyć że bardzo podobne a wręcz tożsame formy instytucjonalne występują w wielu krajach Unii Europejskiej. By tylko odnieść się do wielokrotnie przywoływanego modelu wiedeńskiego, blisko połowa tworzonych w ostatnich latach zasobów społecznych została zrealizowana przy udziale spółek typu TBS (gemeinnützige Gesellschaft - czyli spółki non profit, nie mylić z Gemeinde czyli gminnymi). Do spółek tych (zasadniczo identycznych z TBS) należy obecnie co 5 mieszkanie społeczne w Wiedniu, a razem ze spółdzielniami (genossenschaft) posiadają połowę tego zasobu w mieście. Spółki tego typu to zarówno podmioty związane z organizacjami społecznymi, podmiotami prywatnymi, jak i gminą. Obecne przepisy zakazują co do zasady sprzedaży mieszkań, sprzedaż może dotyczyć tylko niewielkiej części zasobu i musi to być zgłoszone już na etapie budowy. We wszystkich zasobach obowiązuje partycypacja oraz wymogi dochodowe. Dbałość władz o ten typ instytucji od 100 lat, powoduje iż obecnie sytuacja mieszkaniowa ludzi młodych, rodzin, czy też osób starszych jest bez porównania łatwiejsza niż w Polsce. Kluczową zasadą jest podobnie jak wskazuje na to	Wyjaśnienia do uwagi Przepis art. 33h gwarantuje zwrot środków publicznych uzyskanych na budowę danego lokalu mieszkalnego - brak zwrotu musiałby być rozpatrywany w kategoriach pomocy publicznej w rozumieniu przepisów UE.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		Ministerstwo „łańcuch zamian”. Osoby mogą dostosować mieszkanie do obecnej sytuacji życiowej, a kumulowanie partycypacji pozwala na w zasadzie bezkosztową zamianę mieszkania. również podobne jest ustawowe ograniczenie wysokości czynszu, jednakże przy założeniu, iż podwyżka czynszu do poziomu ustawowego nie wymaga uzasadnienia. Spółki te mogą również podnosić czynsz powyżej tej kwoty w przypadku remontów, termomodernizacji. Dlatego też w naszym wniosku chcemy zwrócić uwagę, iż głównym założeniem wszelkich nowelizacji ustawy powinna być trwałość i stabilność instytucji TBS, gdyż może ona być głównym instrumentem dostępności mieszkaniowej dla Polaków. Wszelkie populistyczne nawoływania do sprywatyzowania zasobów, ograniczenia przychodów TBS, tak naprawdę przyczynią się do ich osłabienia i wstrzymania działań inwestycyjnych. Warto zwrócić uwagę na sytuację spółdzielni mieszkaniowych, które nie tworzą w zasadzie nowych zasobów, gdyż dotknęła ich prywatyzacja zasobu i stanowią własność mieszkańców. Wiele wniosków kierowanych przez „advokatów” mieszkańców, jest wręcz szkodliwych dla samych mieszkańców. Np wniosek o zamianę partycypacji na udziały, zwiększa ryzyka najemców, a jednocześnie pośrednio powoduje prywatyzację zasobu. Samo rozliczenie partycypacji powoduje, że osoby, która rozliczyła partycypację, nie stać na zamianę na mniejsze mieszkanie na którym partycypacja obowiązuje, a w momencie problemów finansowych nie ma innej możliwości niż eksmisja.	
Dodanie w art.5 ust.20 w brzmieniu	ZKZL sp. z o. o.	art.22aust.1otrzymujebrzmienie: W przypadku przedsięwzięć, o których mowaw art.3ust. 1pkt1-4orazw art.5ust.1pkt1 i pkt2lit.a, finansowe wsparcie może zostać udzielone w ramach planu rozwojowego.	Uwaga poza zakresem przedmiotu regulacji

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		Uzasadnienie: W obecnym stanie prawnym przedsięwzięcia realizowane w ramach art.5 obejmują remont/modernizację budynków mieszkalnych lub ich części, natomiast realizowane w ramach art.3-takich przedsięwzięć nie obejmują.	
Wprowa - dzenie dodatkowego kryterium wyboru inwestycji prioryteto - wych: powiązanie przedsięwzię - cia z realizacją innych programów społecznych (np. Społeczna Agencja Najmu).	ZKZL sp. z o. o.	Uzasadnienie: Takie powiązanie wywołałoby efekt synergii pomiędzy finansowym wsparciem budownictwa, a realizacją programów społecznych. Możliwość uzyskania priorytetu w finansowaniu inwestycji samorządowych stanowiłaby istotny Motywator do wprowadzania i realizacji przez samorządy innych inicjatyw społecznych. Z kolei rozwój budownictwa komunalnego i budowa nowych lokali mieszkalnych byłyby uzupełnione dodatkową ofertą społeczną, w ramach odrębnych programów.	Wyjaśnienia do uwagi Kwestia ta będzie przedmiotem analizy przy kolejnej planowanej już nowelizacji.
Wydzielenie osobnej puli Środków na przedsięwzię - cia obejmujące modernizację i przebudowę istniejącego mieszkaniowe - go zasobu	ZKZL sp. z o. o.	Uzasadnienie: Funkcjonujące połączenie w ramach jednej puli środków na modernizację i przebudowę istniejących oraz budowę nowych lokali mieszkalnych może generować ryzyko szybszego wyczerpywania puli przez dofinansowania dużych inwestycji w budowę nowych osiedli budynków mieszkalnych. To z kolei utrudni racjonalny i równomierny rozdział dofinansowań w ujęciu geograficznym oraz ograniczy możliwość wykorzystania środków na wykorzystanie i podniesienie standardów lokali już istniejących. Przedstawiona propozycja pozwoli na istotne ograniczenie opisanego ryzyka. Powyższe jest konieczne z uwagi na zaproponowane priorytetyzowanie	<u>Uwaga zostanie poddana analizie</u>

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
komunalnego.		inwestycji korzystających ze wsparcia KPO. W istocie oznacza to, że faworyzowane będą nowe inwestycje spełniające kryteria dla uzyskania grantu KPO. Przy ograniczonych środkach rocznych BSK może to oznaczać pozbawienie finansowania modernizacji kamienic i remontów pustostanów. Wskazujemy, że zasadne jest skonsultowanie sposobu ewentualnego wydzielenia odrębnej puli z Bankiem Gospodarstwa Krajowego, który posiada szczegółową wiedzę o składanych na dofinansowania wnioskach.	
	ZKZL sp. z o. o.	Dodanie punktów: 3) o aktualizację kwoty finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 13 ust. 8 ust. o fin. wsparciu. Uzasadnienie: zabezpieczenie środków na ukończenie rozpoczętej inwestycji, której koszty w sposób znaczący wzrosły jest w interesie wszystkich stron.	Uwaga nieuwzględniona MRiT uznaje, że zakres aktualizacji wynikający z art. 13 ust 8-11 z uwagi na racjonalne gospodarowanie środkami państwa jest wystarczający.
OSR			
s. 1 uzasadn.	WUM	Poszerzenie dofinansowania o dofinansowanie budownictwa mieszkaniowego służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych nauczycieli akademickich uczelni publ. ułatwi migrację wysoko wykwalifikowanej kadry i wzmocni możliwość pozyskania na rynku wykwalifikowanej kadry.	
s. 1 uzasadn.	WUM	Poszerzenie dofinansowania o dofinansowanie budownictwa mieszkaniowego służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych doktorantów uczelni publ. będzie zachęcało studentów do kontynuacji nauki i będzie miało bezpośredni wpływ na rozwój profesjonalnych kadr w Polsce.	
Art. 9. Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących			
Uwagi ogólne			

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
Art. 9, pkt. 1.4 OSR	TBS Warszawa Południe sp. z o.o.	Pozytywnie oceniamy proponowane zmiany w zakresie wyznaczania I. miejsc parkingowych określone w zmianach do ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych, co ułatwi rozwój budownictwa społecznego.	Pozytywna opinia.
	Polski Związek Firm Deweloperskich	Zmiana przywracająca gminom możliwość ustalenia normatywu miejsc parkingowych w akcie prawa miejscowego jest jednoznacznie pozytywna. Konieczne jest odejście do przeskalowanego ustawowego normatywu 1,5 miejsca parkingowego na mieszkanie, działającego destrukcyjnie na cele miast w zakresie zrównoważonej mobilności i pozostającego w rażącej sprzeczności z dokumentami rządowymi, m. in. Krajową Polityką Miejską. Uzasadnienie ww. zmiany wymaga uzupełnienia o wskazanie skutków zmiany brzmienia art. 19 ust. 3 specustawy na występujące w obrocie prawnym uchwały wydane w oparciu o ten przepis. Zgodnie z § 32 ust. 2 <i>Zasad techniki prawodawczej</i>, jeżeli zmienia się treść przepisu upoważniającego do wydania aktu wykonawczego w ten sposób, że zmienia się rodzaj aktu wykonawczego, zakres spraw przekazanych do uregulowania aktem wykonawczym lub wytyczne dotyczące treści tego aktu, przyjmuje się, że akt wykonawczy wydany na podstawie tego przepisu upoważniającego traci moc obowiązującą z dniem wejścia w życie przepisu zmieniającego treść przepisu upoważniającego.	Uwaga nieuwzględniona. W ocenie MRiT uzasadnienie jest właściwe.
	Polski Związek Firm Deweloperskich	W załączniku do niniejszego stanowiska przedstawiamy projekt ustawy dokonujący, w naszej ocenie niezbędnych, zmian w specustawie mieszkaniowej, pozwalających na dalsze wykorzystanie jej jako efektywnego środka lokalizowania wysokojakościowych inwestycji mieszkaniowych. Podkreślamy, że specustawa	Uwaga nieuwzględniona. Termin obowiązywania specustawy mieszkaniowej został określony ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688). Termin ten jest powiązany

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		mieszkaniowa zapewnia realizację podstawowych celów systemu gospodarki przestrzennej: - zachowuje kontrolę gminy nad procesami urbanizacji w stopniu nieporównywalnie wyższym niż decyzja WZ (specustawa mieszkaniowa, co potwierdza NSA, działa w warunkach władztwa planistycznego); - zapewnia wysoki poziom partycypacji społecznej na wszystkich etapach, z naciskiem na etap wstępny, na którym inwestor szeroko informuje o inwestycji i sam prowadzi dialog ze społecznością lokalną na bazie uregulowań przyjmowanych w miastach (np. Warszawa); - pozwala miastom na prowadzenie elastycznej polityki przestrzennej, pozostającej w warunkach czasowych odpowiednich do skali wyzwań przestrzennych związanych ze zmieniającymi się potrzebami; - zapewnia bezprecedensowy poziom partycypacji inwestora w infrastrukturze publicznej – na podstawie specustawy inwestorzy budują bądź rozbudowują publiczne szkoły podstawowe, co nie miało dotychczas miejsca w krajowych ramach urbanistyki. Jednocześnie od maja 2023 r. specustawa jest efektywnie zamrożona w związku z całkowicie wadliwym rozwiązaniem problemu miejsc parkingowych. Nie widzimy żadnego powodu, poza ideologicznymi, dla uporczywych prób skracania czasu obowiązywania tego aktu w sytuacji, gdy sprawdza się on w praktyce i jest stosowany przez same miasta, w tym przedstawiciele społeczeństwa wybranych w demokratycznych wyborach. Uważamy za niezbędne wprowadzenie zmian w instytucji Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego, w celu umożliwienia rozpoczęcia jej stosowania. Jak wynika z wygłaszanych dotychczas (w toku konferencji,	z szeregiem innych przepisów dotyczących terminu wejścia w życie nowych rozwiązań reformy systemu planowania przestrzennego, przede wszystkim uchwalenia planów ogólnych gmin oraz utraty mocy przez studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin. Odnoszą się do niego również liczne przepisy przejściowe w reformie, a także przepisy wielu innych ustaw, w których z tym samym terminem uchylane są odniesienia do uchwał o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowych. 1 stycznia 2026 r. uchwały lokalizacyjne zostaną w pełni zastąpione przez zintegrowane plany inwestycyjne (ZPI) – nowe narzędzie planistyczne stanowiące szczególną formę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dające gminom dużą swobodę w lokalizowaniu i realizacji inwestycji, przy zachowaniu zgodności z planem ogólnym gminy oraz przy większym udziale partycypacji społecznej. Instrument ten może być już wykorzystywany, jednak zafunkcjonuje w pełni dopiero po wejściu w życie planów ogólnych gmin. Przedłużenie terminu obowiązywania specustawy mieszkaniowej mogłoby utrudnić wdrażanie nowego systemowego narzędzia. Wobec powyższego niezasadne jest również wprowadzanie obecnie większych zmian w sposobie funkcjonowania specustawy mieszkaniowej i trybie przyjmowania uchwał o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowych, za wyjątkiem rezygnacji z określonego na poziomie krajowym wskaźnika minimalnej liczby miejsc postojowych.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		seminariów) opinii wszystkich uczestników procesu inwestycyjno-budowlanego, w regulacjach dot. ZPI szereg kwestii zapisano w sposób wadliwy, uniemożliwiający zastosowanie tej instytucji. Jednocześnie w celu efektywnego zastąpienia specustawy mieszkaniowej, wymaga ona jak najszybszego rozpoczęcia praktycznego stosowania, bowiem jej pełne wdrożenie zajmie kilka lat. Lista niezbędnych zmian: 1) inwestycja uzupełniająca – otwarcie katalogu dopuszczalnych inwestycji („w szczególności”), rozwinięcie o inwestycje takie jak remont (np. pustostany gminne), zmiana zagospodarowania terenu (np. tereny zieleni); 2) brak obowiązku objęcia planem miejscowym inwestycji uzupełniającej – może to być technicznie niemożliwe, niecelowe (teren jest objęty innym MPZP), nie zapewnia w żaden sposób realizacji tej inwestycji; 3) wniosek inwestora bez projektu MPZP – w to miejsce określenie ustawowe (ew. delegacja dla gminy) do określenia elementów wniosku; fakultatywnie możliwość załączenia projektu MPZP do wniosku jako bazy dla dalszej pracy nad planem; 4) „mała umowa urbanistyczna” – zawierana na początku procedury (po pozytywnej pierwszej uchwale rady gminy), dotycząca kosztów postępowania planistycznego ew. obowiązków inwestora w zakresie zapewnienia projektów dokumentów (również prognoza oddziaływania na środowisko); 5) wydłużenie terminu na kontrolę formalną wniosku do 14 dni; ustanowienie terminów na dokonywanie poszczególnych czynności w procedurze, również dla rady gminy;	

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		6) uregulowanie możliwości wstąpienia nowego inwestora w postępowanie (przekształcenia podmiotowe, sprzedaż projektu); 7) umowa urbanistyczna – jednoznaczne wskazanie, co może być świadczeniem umownym (co najmniej realizacja inwestycji albo partycypacja finansowa w inwestycji); 8) granice świadczeń inwestora w trybie ZPI – propozycja upoważnienia dla gmin do określenia maksymalnego progu finansowego świadczeń, zależnie od okoliczności (np. położenie w sąsiedztwie infrastruktury – niższe widełki); odniesienie progów do charakterystycznego parametru inwestycji (PUM, pow. użytkowa); 9) jednoznaczne wyłączenie art. 16 ustawy o drogach publicznych w razie zawarcia umowy urbanistycznej na układ drogowy; 10) rozszerzenie katalogu świadczeń w ramach umowy urbanistycznej – jeżeli w okolicy nie ma żadnej inwestycji uzupełniającej inwestor może wnieść limitowaną ustawowo opłatę na rzecz gminy, z przeznaczeniem np. na bieżące utrzymanie zadań publicznych (deficyt środków na opex jest wskazywany w raportach jako problem samorządów po fali inwestycji unijnych); 11) termin na uchwalenie MPZP w trybie ZPI – propozycja wprowadzenia instrukcyjnego terminu np. 6 miesięcy (od kompletnego wniosku, z uwzględnieniem okresu nieformalnych prekonsultacji i partycypacji społecznej) na wydanie uchwały, co podniosłoby atrakcyjność tej procedury względem zwykłego postępowania planistycznego i zmieniło obraz planu miejscowego jako długotrwale procedowanego dokumentu;	

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		12) równoległa zmiana planu ogólnego w ramach jednej procedury – proponujemy, aby – jeżeli zgodzi się na to rada gminy – umożliwić procedowanie w ramach jednego postępowania dwóch projektów uchwał, w tym zmieniającej plan ogólny punktowo w celu uchwalenia ZPI zgodnego ze znowelizowanym PO – doświadczenia chociażby specustawy mieszkaniowej pokazują, że w interesie gmin jest mechanizm szybkich korekt w polityce przestrzennej, pod pełną kontrolą gminy; 13) w okresie przejściowym – możliwość uchwalenia ZPI niezgodnie z ustaleniami studium (samego studium bowiem nie można zmienić – zgodnie z ustaleniami ustawy reformującej); 14) potwierdzenie milczącego charakteru uzgodnień w procedurze ZPI, próba ograniczenia katalogu uzgodnień na rzecz opiniowania; 15) możliwość wnioskowania przez inwestora o „zawieszenie” postępowania, uregulowanie zmian we wniosku inwestora (prosta procedura w miejsce powtarzania wszystkich czynności).	
Art. 12. Ustawa z dnia 29 września 2022 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających poprawę warunków mieszkaniowych			
Uwagi ogólne			
	PIG TBS	Koszt budowy/remontu 1m² lokalu mieszkalnego spełniającego OZE, a podlegającego ochronie konserwatorskiej, o ile w ogóle jest możliwa, to jest znacząco wyższa niż w przypadku lokali nie podlegających takiej ochronie. W ocenie Izby zasadnym byłoby zwiększenie poziomu grantu w takich przypadkach.	Uwaga nieuwzględniona ze względu na skutki finansowe dla programu. Zostanie jednak przeanalizowana w trakcie kolejnych, już zaplanowanych, prac legislacyjnych, które będą miały szerszy zakres niż aktualna nowelizacja.
Art. 14 z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw			

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
Uwagi ogólne			
	Polski Związek Firm Deweloperskich	Zmiany dotyczące ustawy reformującej planowanie przestrzenne należy ocenić pozytywnie jako usuwające wątpliwości prawne. W zakresie zmiany dotyczącej art. 27a UPZP proponuje się dodanie przepisu przejściowego, zgodnie z którym przepis w zmodyfikowanym brzmieniu znajduje zastosowanie wstecznie, od dnia wejścia w życie ustawy reformującej – pozwoli to na uniknięcie ryzyk prawnych związanych z planami miejscowymi uchwalanymi obecnie w gminach, które przystąpiły do sporządzania planu ogólnego (gmin takich jest ponad 130). W ww. zakresie spełnione są wszelkie konstytucyjne przesłanki retroaktywności wynikające z orzecznictwa TK.	Uwaga uwzględniona. Dodano przepis przejściowy w brzmieniu: „Do uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian uchwalonych od dnia podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego w danej gminie do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy art. 27a ustawy zmienianej w art. 4 stosuje się w brzmieniu nowym.”
Art. 19, 20 i 21 Przepisy przejściowe do art. 1 (ustawa o finansowym wsparciu ...)			
Uwagi ogólne			
Art. 15 ust. 1/ art. 19 ustawy zmieniającej	SIM KZN Zachodni Sp. z o.o.	W ust. 1 dotyczącym zastosowania przepisów ustawy nowelizującej do zasobów finansowanych zwrotnie w trybie art. 15 a ustawy o SIM proponuje się zastąpienie terminu z „wniosków” o udzielenie finansowania na inny termin tj. termin podpisania umowy z Bankiem albo termin zawierania umów najmu lokali mieszkalnych (preferowany). <u>1.Termin podpisania umowy z bankiem udzielającym finansowania w trybie art. 15 a ustawy o SIM.</u> Pomimo tego, że ustawa o SIM i przepisy ją zmieniające posługiwały się terminem złożenia wniosku o finansowanie zwrotne i udzielenie kredytu ze środków KFM (w celu rozróżnienia zasobów SIM pod względem finansowania przedsięwzięć) to data zawarcia umowy kredytowej jest terminem pewniejszym niż złożenie	Uwaga nieuwzględniona.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		samego wniosku kredytowego. Pomiędzy terminem złożenia wniosku kredytowego a zawarciem umowy kredytu z BGK nierzadko upływają co najmniej 2 lata. Co więcej, najczęściej dopiero po zawarciu umowy kredytowej rozpoczyna się proces budowlany, który trwa od ok.1 roku do nawet 2 lat. Zatem upływ czasu pomiędzy złożeniem wniosku, a zawarciem umów najmu może wynosić nawet 4 lata. Część społecznych inicjatyw mieszkaniowych złożyła już wnioski do Banku o udzielenie finansowania zwrotnego, jednak zawarcie umowy kredytowej możliwe będzie dopiero w przyszłości i w tej sytuacji SIM-y mogłyby skorzystać z wyłączenia obowiązkowej, ustawowej sprzedaży lokali. <u>2.Termin podpisania umowy najmu lokalu (preferowany)</u> Ze względu na wskazane w punkcie powyżej argumenty, sugerowanym rozwiązaniem byłoby uzależnienie prawa wykupu od terminu zawarcia umowy najmu, która przyznaje najemcy prawo zgłoszenia takiego żądania i uwzględnia obowiązującą w prawie zasadę praw nabytych. Ogólny zakaz wyodrębniania lokali na własność urzeczywistnia założenia programu społecznego budownictwa czynszowego, którego istotę stanowi referencyjny, długoterminowy najem, a nie wykup lokali finansowanych środkami rządowymi i samorządowymi (dopłaty, granty, wnoszenie w formie aportu gruntów państwowych i samorządowych na podwyższenie kapitału). Wiele SIM-ów prowadzi już inwestycje. Przedsięwzięcia są na różnym etapie realizacji i zaangażowania finansowego środków pieniężnych pochodzących z zewnętrznych źródeł (finansowania zwrotnego, grantów). Zapis art. 15 ust. 1 i art. 19 ustawy nowelizującej nie są ze sobą skorelowane, co oznacza, że dla tego samego lokalu sfinansowanego z kredytu udzielonego przez BGK i	

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		środków z Funduszu Dopłat będą miały zastosowanie inne terminy obowiązywania zakazu sprzedaży lokali.	
Art. 19 ustawy zmieniającej	SIM KZN Zachodni Sp. z o.o.	Przepis powinien zostać rozbity na dwie części dotyczące zastosowanie przepisów ustawy zmieniającej do: 1. wydłużenia okresu powierzenia realizacji inwestycji do 25 lat – w tym przypadku można pozostawić propozycję terminu udzielenia wsparcia Gminie, z tym zastrzeżeniem, że należałoby doprecyzować czy udzielenie wsparcia jest rozumienie przekazanie środków na rachunek beneficjenta czy jako podpisanie umowy pomiędzy Bankiem a beneficjentem; 2. zastosowania zakazu wyodrębniania na własność lokali mieszkalnych - uzależnienie zastosowania zakazu od terminu zawarcia umowy najmu lokalu. Uzależnienie prawa wykupu lokalu od dnia zawarcia umowy najmu (następującej zazwyczaj po pozyskaniu finansowego wsparcia) ujednolici sytuację lokali wybudowanych jednocześnie z udziałem finansowania zwrotnego BGK i finansowego wsparcia.	
Art. 19	Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy	Negatywnie opiniujemy treść art. 19 w części dotyczącej zmiany zasad prywatyzacji wybudowanych lub zmodernizowanych z udziałem środków dotacyjnych z Funduszu Dopłat przy uwzględnieniu zachowania regulacji prawnych dla poszczególnych ram czasowych dodając jedynie kolejną datę, od której będzie obowiązywał całkowity zakaz zbywania, przy czym tym razem terminem decydującym o kwalifikacji będzie termin udzielenia wsparcia a nie data utworzenia lokalu. Wnosimy o ujednolicenie zasady wynikającej z zakazu wyodrębniania na własność lokali z zasobu wybudowanego lub zmodernizowanego bez względu na	

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		czas realizacji inwestycji i jej zakończenia/oddania do użytkowania. Wnioskujemy o przyjęcie proponowanej przez nas zasady dla wszystkich spraw, do których zapisy tego artykułu mają zastosowanie. Szczegółowe, obszerne uzasadnienie podane zostało w pozycji 10 tabeli, jej części końcowej, która wprowadzie dotyczy zakazu wyodrębniania na własność lokali wybudowanych przy udziale finansowania zwrotnego oraz kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosku złożonego do dnia 30 września 2009 r., ale powinna mieć zastosowanie do wszystkich lokali wybudowanych ze wsparciem środkami z budżetu państwa bez względu na formę tego wsparcia.	
Art. 21	PIG TBS TBS Motława	Projekt ustawy zakłada priorytetowe traktowanie w programie BSK wniosków dla inwestycji korzystających ze wsparcia w ramach planu rozwojowego (z KPO). Jednakże te same inwestycje z założenia współfinansowane są także z programu SBC, w którym terminy rozpatrywania oceny wiarygodności kredytowej nie mogą ulec przyspieszeniu ze względu na zapisy Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 20 października 2015 r. w sprawie warunków i trybu finansowania zwrotnego w ramach realizacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego oraz minimalnych wymagań dotyczących lokali powstały przy udziale tego finansowania. Należy stworzyć warunki, aby te inwestycje były traktowane priorytetowo w każdym z programów.	

Uwagi do projektu ustawy o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw (numer w Wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów: UA7) wraz z uzasadnieniem oraz oceną skutków regulacji			
Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
Art. 1. Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa			
Uwagi ogólne			
	BGK	Proponujemy pozostawienie w programie SBC możliwości wyodrębnienia na własność lokali mieszkalnych i innych części przedsięwzięcia wybudowanych przy udziale finansowania zwrotnego, z wydłużeniem minimalnego okresu z 5 lub 15 lat do 25 lat dla lokali objętych wnioskami o udzielenie finansowania zwrotnego złożonymi po wejściu w życie przepisów projektowanej ustawy – analogicznie do projektowanego wydłużenia okresu tzw. "utrzymania zasobu" w programie BSK.	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> Regulacja zgodna z wpisem do wykazu prac legislacyjnych Rady Ministrów, na podstawie decyzji Zespołu ds. programowania prac rządu.
	BGK	Skutkiem proponowanej konstrukcji przepisów dotyczących wprowadzenia w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych zakazu wyodrębniania na własność lokali wybudowanych z udziałem finansowania zwrotnego z jednoczesnym uchyleniem rozdziału 4b ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa regulującego w dalszym ciągu zasady wyodrębniania na własność części lokali mieszkalnych na wynajem wybudowanych przy udziale finansowania zwrotnego oraz lokali mieszkalnych na wynajem wybudowanych przy udziale środków zlikwidowanego Krajowego Funduszu Mieszkaniowego mogą być wątpliwości notariuszy sporządzających umowy przeniesienia własności tych lokali oraz innych podmiotów biorących udział w tym procesie. Z podobnymi wątpliwościami izb notarialnych oraz	<u>Wyjaśnienia do uwagi</u> Projektowane zmiany dot. zakazu wyodrębniania dot. inwestycji SIM/TBS współfinansowanych kredytem ze środków byłego KFM oraz w ramach aktualnego programu preferencyjnych kredytów udzielanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego. Dojście do własności będzie nadal możliwe w przypadku tych lokali, które zostaną zrealizowane na podstawie finansowania zwrotnego udzielonego do wejścia w życie projektowanej ustawy. Zakaz będzie obowiązywał tylko do nowych inwestycji. Nowoprojektowane przepisy są więc jasne i klarowne i nie powinny budzić wątpliwości interpretacyjnych,

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		sądów, skutkującymi odmowami przeniesienia własności lokali Bank miał w przeszłości do czynienia. Powyższe wątpliwości skutkowały podjęciem przez ówczesne Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa inicjatywy legislacyjnej w zakresie ujednolicenia przepisów dot. wyodrębniania lokali na własność i uchylenia art. 17 ust. 3 ustawy z dnia 2 kwietnia 2009 r. o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2009 r. Nr 65, poz. 545). Zmiany te wprowadzono ustawą z dnia 12 czerwca 2015 r. zmieniającą ustawę o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawę o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw. Ponadto zwracamy uwagę, że konsekwencją ww. konstrukcji przepisów będzie również brak możliwości zmiany uchylonych przepisów, mimo iż w odniesieniu do zasobu lokali mieszkalnych będą one nadal obowiązujące.	zwłaszcza wśród osób, które zawodowo zajmują się stosowaniem przepisów prawa.
	BGK	Zwracamy uwagę na konieczność uwzględnienia przepisów dot. pomocy publicznej w odniesieniu do finansowania pomieszczeń służących zapewnieniu potrzeb mieszkaniowych studentów oraz w odniesieniu do przekazywanej dokumentacji projektowej z zasobu przy finansowaniu z art. 5 ustawy.	Wyjaśnienia do uwagi Przepisy dotyczące dot. pomocy publicznej zostały zaproponowane w sposób uwzględniający wytyczne UOKiK w tym zakresie.
Uwagi do projektu ustawy			
Art. 1 pkt 1.	BGK	Przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane realizowane w ramach finansowania zwrotnego, o którym mowa w art. 15a, zgodnie z przepisami rozporządzenia wykonawczego, poza lokalami mieszkalnymi obejmują również budowę garaży indywidualnych i miejsc postojowych w	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> Garaże i miejsca postojowe są elementem inwestycji mieszkaniowej finansowanej w ramach programu (w ramach kosztów kwalifikowalnych), jako infrastruktura

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		garażach wielostanowiskowych. W związku z tym pierwotnie funkcjonujący w ustawie przepis dotyczący zakazu wyodrębniania lokali na własność brzmiał: „ <i>Lokale mieszkalne oraz inne części przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, w szczególności garaże i miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym, wybudowane przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębnione na własność ani zbywane jako udziały we współwłasności nieruchomości, na której zrealizowano przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane.</i> ”. Analogiczne brzmienie proponujemy nadać art. 15h wprowadzanemu w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.	towarzysząca. Zatem zakaz wyodrębniania dotyczy również przeniesienia na najemcę własności garażu lub udziału w garażu wielostanowiskowym, wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego. W przypadku wprowadzania przepisów umożliwiających wykup, wyszczególnienie przepisów dot. wyodrębniania garaży i miejsc postojowych było konieczne, gdyż nie zawsze są to powierzchnie przynależne do lokalu mieszkalnego. W przypadku wprowadzania zakazu wyodrębniania takie uszczegółowienie nie jest konieczne, gdyż zakaz dotyczy <i>de facto</i> całej inwestycji finansowanej ze środków programu.
Art. 1 pkt 2. (dot. art. 22c ust. 6)	UOKiK	Odnosząc się do art. 1 pkt 2 projektu ustawy, dotyczącego zmiany art. 22c ust. 6 ustawy z dnia 26 października 21995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa chciałbym zauważyć, że w celu zapewnienia pewności prawnej oraz przejrzystości tego przepisu, nie jest zasadna rezygnacja z przywołania w nim konkretnych aktów prawnych dotyczących pomocy publicznej. Z uwagi na fakt, że art. 22c ust. 6 dotyczy beneficjentów pomocy będących osobami fizycznymi, które muszą same (bez wezwania organu) zadbać o dopełnienie obowiązków wynikających z udzielenia pomocy <i>de minimis</i> , proponuję pozostawić w art. 22c ust. 6 ustawy o społecznych formach przytoczone w nim przepisy i akty prawne, zastępując jedynie nieobowiązujące już rozporządzenie 1407/20132, nowym <i>rozporządzeniem Komisji (UE) 2023/2831 z dnia 13 grudnia 2023 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis</i> .	<u>Uwaga uwzględniona z zastrzeżeniem</u> Projektodawca przyjmuje uwagę z zastrzeżeniem, że proponowane przez Prezesa UOKiK brzmienie przepisu art. 22c ust. 6 może być wprowadzone tylko w przypadku uprzedniego dostosowania przepisów ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej do rozporządzenia Komisji (UE) 2023/2831 z dnia 13 grudnia 2023 r. Brak odwołań do konkretnych aktów prawnych w brzmieniu proponowanym w projekcie UA7 był odpowiedzią na ryzyka związane z nieznowelizowaniem przepisów przywołanej ustawy.
Art. 1 pkt 3.	BGK	Proponowane nowe brzmienie ust. 2 w art. 25 zmienianej ustawy łącznie z dodawanym ust. 3 nie odpowiadają uzasadnieniu do projektu ustawy, zgodnie z którym intencją	<u>Propozycja przepisu została zmodyfikowana w następujący sposób:</u>

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		projektowanych zmian było m. in. usprawnienie sprawowania nadzoru w spółkach SIM prowadzących działalność na obszarze wielu (nawet kilkunastu gmin) poprzez ograniczenie liczby członków rady nadzorczej takich spółek. W zmienianym ust. 2 powinno być zatem zastrzeżenie, że wymóg ten nie dotyczy SIM z więcej niż 3 gminami, na obszarze których działa SIM, lub ust. 2 należy zmodyfikować tak, aby wskazana w nim minimalna liczba przedstawicieli gminy/gmin do składu rady nadzorczej SIM odnosiła się do łącznej liczby takich przedstawicieli.	Art. 1 pkt 3) a) w ust. 2 dodaje się zdanie drugie i trzecie w brzmieniu: „W przypadku gdy statut albo umowa SIM uniemożliwia gminie realizację uprawnień, o którym mowa w zdaniu pierwszym, SIM, na wniosek tej gminy, dokonuje niezwłocznie zmiany statutu lub umowy SIM, polegającej na określeniu liczby tych członków w sposób zapewniający wnioskującej gminie uprawnienie do wprowadzenia jednego takiego członka. Zmiana statutu lub umowy SIM w zakresie objętym wnioskiem nie wymaga uchwały zgromadzenia wspólników.”, b) dodaje się ust. 3 w brzmieniu: „3. W przypadku gdy SIM działa na obszarze więcej niż trzech gmin, a w statucie lub umowie SIM określono łączną liczbę członków rady nadzorczej wskazywanych przez gminy, na których obszarze działa SIM, nie mniejszą niż trzy, przepisu ust. 2 zdanie drugie i trzecie nie stosuje się.”;
Art. 1 pkt 4.	BGK	<u>Uwaga 1</u> Projektowany dodawany ust. 1b w art. 28 zmienianej ustawy może rodzić wątpliwości co do tego, jaki organ SIM, tj. czy organ określony w art. 28 ust. 1 ustawy czy rada nadzorcza, ma kompetencje "końcowe" do ustalania stawki czynszu. Rozwiązaniem tych wątpliwości mogłoby być przyznanie radzie nadzorczej kompetencji do opiniowania zmian w zakresie wysokości stawki czynszu – pozytywna opinia rady nadzorczej mogłaby być warunkiem ustalenia nowej stawki czynszu przez organ określony w art. 28 ust. 1. <u>Uwaga 2</u>	<u>Propozycja przepisu została zmodyfikowana w następujący sposób:</u> <u>Ad 1.</u> Art. 1 pkt 4): 4) w art. 28 po ust. 1a dodaje się ust. 1b i 1c w brzmieniu: „1b. Zmiany w zakresie wysokości stawki czynszu wymagają opinii w drodze uchwały rady nadzorczej SIM, pod rygorem nieważności. 1c. W przypadku złożenia przez gminę wniosku, o którym mowa w art. 25 ust. 2 zdanie drugie, do czasu dokonania

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		Proponujemy następujące doprecyzowanie projektowanego przepisu z zastrzeżeniem ww. uwagi 1: „1b. Rada nadzorcza, o której mowa w art. 25 ust. 1, zatwierdza w drodze uchwały zmiany w zakresie wysokości stawki czynszu, o którym mowa w ust. 1.”	wynikającej z tego wniosku zmiany statutu albo umowy SIM, SIM nie dokonuje podwyższenia wysokości czynszu.”; Ad 2. Treść proponowanej zm. jw.
Art. 1 pkt 7.	BGK	Proponujemy pozostawienie przepisów rozdziału 4b w zmienianej ustawie z odpowiednio zmodyfikowaną treścią, zgodnie z którą przepisy te stosuje się wyłącznie do lokali, dla których zachowana zostanie możliwość wyodrębnienia na własność. Uchylenie przepisów rozdziału 4b spowoduje konieczność odwołania się do tekstu ustawy sprzed nowelizacji, co będzie utrudniać stosowanie tych przepisów prawa przy prowadzeniu i obsłudze procesu wyodrębnienia na własność lokali nadal korzystających z tych przepisów.	Wyjaśnienia do uwagi jak w części ogólnej
Art. 2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami			
Art. 2 zmiana 3.	UODO	I. Projektodawca w art. 2 zmiana 3 projektu proponuje zmianę art. 192 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami przewidującą modyfikację wzoru świadectwa nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości. Świadectwo ww. ma być wydawane w postaci spersonalizowanej dwustronnej karty identyfikacyjnej, zawierającej fotografię rzeczoznawcy majątkowego (art.192 ust. 3 ww. ustawy). Projektodawca zakłada również możliwość udostępniania świadectwa w aplikacji mobilnej mObywatel (art. 192 ust. 4 ww. ustawy) w przypadku osób posiadających obywatelstwo polskie. Organ nadzorczy zauważa, że jeśli zgodnie z intencją ustawodawcy „świadectwo mobilne” udostępniane w aplikacji mobilnej ma być odpowiednikiem świadectwa uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości to	Uwaga nr 1 (dot. art. 192 ustawy o gospodarce nieruchomościami) – uwzględniona W pierwszej kolejności należy zauważyć, że przepis art. 192 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami został zmodyfikowany w wyniku uwag zgłoszonych w ramach uzgodnień międzyresortowych przez Ministra Cyfryzacji. W brzmieniu zawartym w wersji projektu ustawy z dnia 26 kwietnia 2024 r., przepis zawiera katalog danych, które będą zamieszczane na świadectwie rzeczoznawcy majątkowego. Mając jednak na uwadze sygnalizowaną przez PUODO potrzebę sformułowania na gruncie ustawowym przepisów wskazujących zakres danych zamieszczonych również w dokumencie mobilnym

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		kompleksowe ukształtowanie statusu tego dokumentu powinno jednoznacznie wynikać z przepisów rangi ustawy. Takiego poziomu regulacji wymaga kształtowanie praw i obowiązków w przedmiocie przetwarzania danych osobowych, w tym co do zakresu danych zamieszczonych w dokumencie tradycyjnym i dokumencie mobilnym, sposobu ich przetwarzania oraz innych elementów regulacji stosownie do warunków wskazanych w art. 6 ust. 3 rozporządzenia 2016/679. Organ nadzorczy zwracał na to uwagę na etapie projektowania ustawy o aplikacji mObywatel podkreślając, że na poziomie ustawy powinny zostać określone poszczególne dokumenty elektroniczne odpowiadające konkretnej usłudze i odpowiednio do celów przetwarzania ukształtowane w nich adekwatne katalogi danych, jak również z uwzględnieniem obowiązujących przepisów prawa w stosownym zakresie, tu ustawy o gospodarce nieruchomościami. II. Zgodnie z projektowanym art. 192 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami - fotografie obywateli Polski zamieszczane w wersji fizycznej świadectwa pobiera się z Rejestru Dowodów Osobistych (RDO), o którym mowa w ustawie z dnia 6 sierpnia 2010 r. o dowodach osobistych, dalej „u.d.o”. Ponieważ fotografia biometryczna wizerunku twarzy posiadacza dowodu osobistego stanowi daną biometryczną w rozumieniu przepisów rozporządzenia 2016/6796 – to proponowana blankietowa konstrukcja jej pozyskiwania z RDO w celu zamieszczenia w wersji fizycznej świadectwa nadania uprawnień rzeczoznawcy budzi poważne zastrzeżenia organu nadzorczego, który wobec wprowadzanego rozwiązania podnosi następujące kwestie. W pierwszej kolejności należy wskazać, że proponowane rozwiązanie zmieniające aktualnie obowiązujący tryb pozyskiwania danych osobowych zawartych w RDO zebranych pierwotnie w innym celu i na innych zasadach rodzi wyzwanie	proponuje się uzupełnienie w tym zakresie przepisu art. 192 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W wyniku uwzględnienia uwagi proponuje się dodanie nowego ustępu do art. 192 ustawy o gospodarce nieruchomościami w następującym brzmieniu: 3) w art. 192 dodaje się ust. 3–6 w brzmieniu: „3. Świadectwo jest wydawane w postaci spersonalizowanej dwustronnej karty identyfikacyjnej, zawierającej: 1) dane osobowe rzeczoznawcy majątkowego w postaci: a) imienia i nazwiska, b) numeru uprawnień, c) fotografii; 2) wskazanie tytułu zawodowego; 3) datę uzyskania uprawnień; 4) dane dotyczące świadectwa, w szczególności oznaczenie organu wydającego świadectwo. 4. W przypadku osób posiadających obywatelstwo polskie, świadectwo może być również udostępniane w postaci dokumentu mobilnego, o którym mowa w art. 2 pkt 7 ustawy z dnia 26 maja 2023 r. o aplikacji mObywatel (Dz. U. poz. 1234). 5. Świadectwo udostępniane w postaci dokumentu mobilnego zawiera dane, o których mowa w ust. 3 pkt 1-3. 6. W przypadku osób posiadających obywatelstwo polskie fotografię pobiera się z Rejestru Dowodów Osobistych, o którym mowa w ustawie z dnia 6 sierpnia 2010 r. o

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		dla ochrony prywatności osób, których dane dotyczą. Mając na względzie, że ochrona prywatności jest wartością podlegającą ochronie konstytucyjnej zawartej w art. 47 oraz 51 Konstytucji RP, a adresatem tych norm jest państwo - to należy oczekiwać, że tworzone regulacje będą spełniały konstytucyjny standard ochrony przetwarzania danych. Na doniosłość tego aspektu zwrócił uwagę Trybunał Konstytucyjny stwierdzając, iż „(...) ustawodawca ma konstytucyjny obowiązek zapewnić jednostce odpowiednią ochronę sfery prywatności nie tylko przed ingerencją ze strony podmiotów publicznych, ale również przed ingerencją ze strony innych jednostek i podmiotów prywatnych”. Wprowadzana zmiana modelu pozyskiwania danych wymaga wykazania niezbędności i celowości jego przyjęcia w oparciu o wymogi zawarte w art. 31 ust. 3 oraz 51 ust. 2 Konstytucji RP. Tworzeniu nowego trybu pozyskiwania danych powinna towarzyszyć analiza ryzyka i powinien być przeprowadzony test prywatności – ocena skutków dla ochrony danych osobowych (art. 35 rozporządzenia 2016/679), gdyż rejestry publiczne tworzone są na podstawie przepisów prawa i wyłącznie w celach i zakresie w nich wskazanych. Pozwoli to systemowe planowanie sposobu przetwarzania danych. Funkcjonowanie publicznych rejestrów w kontekście ochrony prawa do prywatności stanowi również przedmiot rozważań Trybunału Sprawiedliwości UE, który orzekł, że „przepisy nakazujące lub dopuszczające przekazanie podmiotowi trzeciemu, takiemu jak organ publiczny danych osobowych osób fizycznych należy, w braku zgody tych osób fizycznych i niezależnie od późniejszego wykorzystania tych danych uznać za ingerencję w ich życie prywatne, a zatem za ograniczenie prawa podstawowego zagwarantowanego w art. 7 karty Praw Podstawowych UE”. Po drugie, co do zasady, w świetle art. 9 ust.1 rozporządzenia 2016/679 przetwarzanie danych biometrycznych jako danych	dowodach osobistych (Dz. U. z 2022 r. poz. 671 oraz z 2023 r. poz. 1234 i 1941).”; Uwaga nr 2 i 3 (dot. art. 192 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz art. 66 ust. 3 ustawy o dowodach osobistych) – <u>wyjaśnienie</u> Po wnikliwej analizie przedstawionych przez PUODO kwestii związanych z przetwarzaniem danych biometrycznych w postaci wizerunku rzeczoznawcy majątkowego, Departament wyjaśnia co następuje. 1. Wymaga wskazania, że już obecnie Minister właściwy do spraw budownictwa planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa przetwarza dane obejmujące wizerunek kandydatów na rzeczoznawców majątkowych na podstawie przepisów <i>rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 11 marca 2014 r. w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości</i> (Dz. U. z 2021 r. poz. 2006, z późn. zm.). Wprowadzane w procedowanym projekcie ustawy rozwiązania nie rozszerzają katalogu danych osobowych rzeczoznawcy majątkowego przetwarzanych dotychczas przez organ. Podkreślenia również wymaga, że wskazane przepisy nie budziły dotąd zastrzeżeń w obszarze ochrony danych osobowych. Mając jednak na uwadze regulacje unijne, jak i wzmocnienie konstytucyjnego prawa do ochrony prywatności, podczas prowadzonych prac nad wdrożeniem nowego wzoru świadectwa nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości zdecydowano o nadaniu czynności przetwarzania wizerunku rzeczoznawcy majątkowego umocowania w akcie rangi ustawowej.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		osobowych szczególnej kategorii jest zakazane, a odstępstwo od tej zasady jest możliwe jedynie, gdy zajdzie jedna z wyjątkowych okoliczności enumeratywnie wyliczonych w art. 9 ust. 2 rozporządzenia 2016/679. Punkt wyjścia w kwestii rozważenia możliwości pozyskiwania danych biometrycznych powinna stanowić istota konstytucyjnej zasady wolności (art. 31 ust. 1 i ust. 2 Konstytucji RP) oraz prawa do ochrony prywatności zawartego w art. 47 Konstytucji RP, którą jest możliwość samostanowienia o swoim życiu osobistym w aspekcie przedmiotowym, podmiotowym oraz czasowym. Tym samym, że szczególną ostrożnością należy traktować wszelkie sposoby/modele pozyskiwania danych biometrycznych na podstawie innej niż wyraźna i świadoma zgoda osoby, której dane dotyczą. Wskazanie zgody jako podstawy legalizującej przetwarzanie danych biometrycznych znajduje uzasadnienie w treści art. 30 Konstytucji RP, z którego wynika obowiązek respektowania zarówno przez ustawodawcę, jak i organy stosujące prawo treści zawartych w pojęciu godności, jako prawa podmiotowego przysługującego każdemu człowiekowi. Przedmiotem takiego prawa jest „stworzenie (zagwarantowanie) każdemu człowiekowi takiej sytuacji, by miał możliwość autonomicznego realizowania swojej osobowości, ale – przede wszystkim, by nie stawał się przedmiotem działań ze strony innych (zwłaszcza władzy publicznej) i nie stanowił tylko instrumentu w urzeczywistnianiu ich celów”. Tak rozumiana godność jest przy tym w szczególności powiązana z tożsamością biologiczną, integralnością fizyczną i intelektualną oraz prywatnością człowieka, co jest istotne z perspektywy regulacji przetwarzania danych biometrycznych. Dlatego też każda osoba powinna mieć możliwość decydowania o przetwarzaniu jej danych biometrycznych, a wszelkie wyłączenie samostanowienia w tej kwestii powinno wykazywać niezbędność, konkretny cel takiego przetwarzania oraz zawierać odpowiednie gwarancje niwelujące negatywny wpływ	2. Obecnie fotografia jest wymagana od wszystkich osób ubiegających się nadanie uprawnień zawodowych, stanowiąc załącznik do wniosków składanych przez kandydatów na rzeczoznawców majątkowych. Fotografia jest elementem świadectwa, które wydawane jest wyłącznie osobom, które uzyskały uprawnienia zawodowe rzeczoznawcy majątkowego. Mając na uwadze względy ochrony prywatności w ramach prowadzonych prac legislacyjnych zaproponowano zmniejszenie ilości przetwarzanych danych biometrycznych (przetwarzany będzie wyłącznie wizerunek osób, które uzyskały uprawnienia). Istotne jest przy tym również, że fotografia na świadectwie niezbędna jest w celu potwierdzenia tożsamości osoby posługującej się tym dokumentem, co wiąże się z realizacją ważnego interesu publicznego. Świadectwo to jest najczęściej przedkładane przez rzeczoznawców majątkowych organom i sądom jako potwierdzenie posiadanych uprawnień zawodowych. Pomimo, że świadectwo nie stanowi dowodu tożsamości, jest powszechnie postrzegane jako dokument identyfikujący okaziciela jako posiadacza określonych uprawnień. Zasadność przetwarzania wizerunku rzeczoznawcy majątkowego w postaci fotografii zamieszczonej na świadectwie wynika więc z samej istoty posługiwania się tym dokumentem. Podkreślenia przy tym również wymaga, że proponowane w art. 192 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami rozwiązania stanowią wyłącznie zmianę w sposobie pozyskiwania fotografii rzeczoznawcy majątkowego, a ich wdrożenie docelowo pozwoli również na zmianę przepisów <i>rozporządzenia w sprawie nadawania uprawnień (...)</i> w kierunku odejścia od obowiązku przekazywania fotografii przez wszystkie

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		takiej ingerencji na prywatność podmiotu danych. Celu dla takiej ingerencji w sferę autonomii informacyjnej jednostki projektodawca w zakresie pozyskiwania i dalszego wykorzystania danych biometrycznych nie wykazał. Podkreślić należy, że świadectwo nadania uprawnień rzeczoznawcy majątkowego nie jest dokumentem tożsamości, ale dokumentem potwierdzającym określone uprawnienia. Dlatego też dla takiego rodzaju dokumentu nie jest niezbędne pozyskiwanie danych biometrycznych, a uzasadnienie jakie wskazał projektodawca, że jest to podyktowane „tendencją pozyskiwania danych, które są dostępne w jednym rejestrze publicznym na potrzeby innego systemu” tym bardziej przetwarzania danych biometrycznych w tym przypadku nie uzasadnia. Po trzecie udostępnianie danych z RDO z wykorzystaniem urządzeń przewidujących pełną teletransmisję danych jest przewidziane wyłącznie dla podmiotów i instytucji publicznych wymienionych w art. 66 ust. 3 „u.d.o” po uprzednim spełnieniu przez nie warunków formalno-prawnych oraz technicznych, tj. po złożeniu jednorazowego wniosku oraz wyrażeniu przez właściwy organ w drodze decyzji zgody na udostępnianie danych za pomocą urządzeń teletransmisji danych. Decyzja o wyrażeniu zgody na udostępnienie danych z RDO wymaga kumulatywnego spełnienia przez wnioskodawcę odpowiednich warunków dotyczących infrastruktury teleinformatycznej, posiadania zabezpieczeń technicznych i organizacyjnych właściwych dla przetwarzania danych z RDO oraz ustalenia, że uzyskanie tą drogą danych jest niezbędne do realizacji zadań określonych w ustawach szczególnych. Podkreślić należy, że dostęp do danych z RDO wnioskodawca powinien uzasadnić koniecznością realizacji zadań publicznych, a pomiędzy udostępnieniem a realizacją powinien występować bezpośredni związek (art. 66 ust. 3 „u.d.o”). Warunek ten jest wyrazem realizacji konstytucyjnej zasady legalności działania	osoby ubiegające się na nadanie uprawnień rzeczoznawcy majątkowego. 3. Należy mieć na uwadze, że bezpośrednia zgoda osoby, której dane osobowe dotyczą nie stanowi jedynej podstawy do przetwarzania danych osobowych. Przywołany przez PUODO przepis art. 9 ust. 2 <i>rozporządzenia 2016/679</i> wskazuje również inne przesłanki, w tym m. in. niezbędność ze względów związanych z ważnym interesem publicznym. (art. 9 ust. 2 lit. g <i>rozporządzenia 2016/679</i>). W ocenie Departamentu, na gruncie ww. <i>rozporządzenia</i>, przetwarzanie wizerunku rzeczoznawcy majątkowego uzasadnione jest potrzebą zapewnienia bezpieczeństwa dokumentów publicznych oraz osób uczestniczących w obrocie nieruchomościami. Nie można bowiem tracić z pola widzenia, że świadectwo rzeczoznawcy majątkowego jako dokument publiczny trzeciej kategorii (według przepisów <i>ustawy o dokumentach publicznych</i>) nie może być łatwo podważalny i powinien spełniać określone wymogi, w tym również posiadać odpowiednie zabezpieczenia przed fałszerstwem. Jednocześnie w związku ze szczególną rolą, jaką rzeczoznawcy majątkowi odgrywają w obrocie gospodarczym oraz potrzebę zapewnienia bezpieczeństwa uczestników rynku nieruchomości istotne jest, aby legitymowali się dokumentami o wysokim poziomie wiarygodności. Nie można przy tym również tracić z pola widzenia, że potrzeba zamieszczania na świadectwie fotografii rzeczoznawcy majątkowego wynika z rekomendacji Komisji do spraw dokumentów publicznych działającej przy Ministrze Spraw Wewnętrznych i Administracji, której zadaniem jest ocena jakości wydawanych dokumentów publicznych.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		organów władzy publicznej oraz zasady proporcjonalności pozwalający na wyeliminowanie dowolności i arbitralności działania organów państwa i wykazanie, że zakres udostępnianych danych powinien wynikać z niezbędności, konieczności i charakteru celu w postaci realizacji dobra publicznego, do którego zobowiązany jest dany podmiot władzy publicznej. Mając na uwadze powyższe rozważania proponowany przez projektodawcę sposób pozyskiwania fotografii rzeczoznawcy w celu jego zamieszczenia w fizycznej wersji świadectwa (projektowany art. 192 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami) nie znajduje uzasadnienia. Tak zaprojektowana regulacja pozbawia ministra właściwego do spraw wewnętrznych władztwa i kontroli nad danymi osobowymi zawartymi w RDO. Za dalece niewystarczające dla takiego sposobu pozyskiwania danych biometrycznych należy uznać uzasadnienie projektodawcy, który wprowadzaną zmianę motywuje aspektem ekonomicznym (eliminacją kosztów związanych z potrzebą zrobienia oddzielnej fotografii) i „tendencją pozyskiwania danych” dostępnych w jednym rejestrze publicznym na potrzeby innego systemu. III. Projektodawca zaproponował w art. 6 projektu zmianę art. 66 ust. 3 poprzez dodanie pkt 13c w „u.d.o” mającą na celu rozszerzenie kręgu podmiotów uprawnionych do korzystania z danych zawartych w RDO udostępnianych w trybie pełnej teletransmisji danych o ministra właściwego do spraw budownictwa planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. Zauważyć należy, że uzasadnienie takiego umocowania powinno wynikać przede wszystkim z przepisów kształtujących zadania ww. ministra, a zamiar jego dokonania powinien być poprzedzony wnikliwą analizą uwag organu nadzorczego zawartych w pkt II. Podsumowanie	Niezależnie od powyższego należy mieć na uwadze, że organ może działać wyłącznie w granicach prawa i na podstawie konkretnych przepisów więc przetwarzanie wizerunku rzeczoznawcy majątkowego odbywać się będzie wyłącznie w ściśle określonym celu, tj. umieszczeniem go na dokumencie publicznym. Należy przy tym zaznaczyć, że na podstawie art. 193 ust. 10 ustawy o gospodarce nieruchomościami dane osobowe rzeczoznawcy majątkowego są publicznie udostępniane w wyciągu z Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych (CRRM) i dotyczy to wyłącznie imienia i nazwiska, adresu korespondencyjnego oraz numeru uprawnień. Wizerunek rzeczoznawcy majątkowego nie będzie daną gromadzoną w CRRM i nie będzie publicznie dostępny. Wskazane argumenty potwierdzają, że stworzenie podstawy prawnej w randze ustawowej do przetwarzania danej osobowej w postaci wizerunku rzeczoznawcy majątkowego jest zmianą niezbędną i celową. 4. Projektowane rozwiązanie zakładające pobieranie fotografii rzeczoznawcy majątkowego z Rejestru Dowodów Osobistych (RDO) zostało uzgodnione z właścicielem tego Rejestru, tj. Ministrem Cyfryzacji, który nie sygnalizował obaw o potencjalne pozbawienie „władztwa i kontroli nad danymi osobowymi zawartymi w RDO”, tym bardziej, że w obowiązującym systemie prawnym ściśle określony krąg podmiotów posiada już zagwarantowany dostęp do tego rejestru. Minister właściwy do spraw budownictwa (...) nie będzie zatem jedynym podmiotem, który takim dostępem by dysponował.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		Rolą projektodawcy powinno być zarówno wyznaczenie w sposób przejrzysty i rzetelny wszystkim wykonawcom norm sposobów przetwarzania danych osobowych, jak również odpowiedzialności za wykonywanie operacji na danych osobowych, tak aby w sposób proporcjonalny i adekwatny kształtować cały system ochrony danych. Natomiast poprawnie przeprowadzona ocena skutków dla ochrony danych powinna wskazywać związek pomiędzy operacjami wykonywanymi na danych osobowych z konkretnym celem ich przetwarzania. Cel przetwarzania musi być określony w podstawie prawnej, gdy są nią przepisy prawa powszechnie obowiązującego (art. 6 ust. 3 rozporządzenia 2016/679). Uwzględnienie powyższych uwag, mających charakter wskazówek eksperckich, niewątpliwie przyczyni się do stworzenia regulacji zgodnych z przepisami Konstytucji RP oraz ogólnego rozporządzenia o ochronie danych.	5. Kandydaci na rzeczoznawców majątkowych mają powszechną wiedzę, że potwierdzające nadanie uprawnień zawodowych świadectwo zaopatrzone jest w wizerunek. W związku z tym osoba, która wyraża chęć przystąpienia do postępowania o nadanie tych uprawnień ma świadomość przetwarzania tej danej osobowej. Jednocześnie przewidziane w projekcie ustawy wydłużone <i>vacatio legis</i> pozwoli adresatom tym norm przygotować się do nowego sposobu pozyskiwania tych danych. Należy mieć przy tym również na uwadze, że postępowanie kwalifikacyjne jest dobrowolne, więc istnieje całkowita swoboda przystąpienia do niego, choć osoba, która decyduje się na to musi liczyć się z tym, że jej dane osobowe będą przetwarzane. W przeciwnym bowiem wypadku organ nie mógłby zrealizować ciążącego na nim prawnie obowiązku przeprowadzenia postępowania w sprawie nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości. W tym miejscu należy wspomnieć, że również korzystanie z wersji mobilnej świadectwa w aplikacji mObywatel będzie w pełni dobrowolne. 6. Pozyskiwanie i przetwarzanie danych biometrycznych w postaci wizerunku odbywać się będzie z wykorzystaniem urządzeń przewidujących pełną teletransmisję danych z RDO do systemu teleinformatycznego administrowanego przez ministra właściwego do spraw budownictwa (...), w którym gromadzone są dane dotyczące rzeczoznawców majątkowych. Komunikacja z RDO zabezpieczona zostanie certyfikatem wystawionym przez Centrum Certyfikacji Ministerstwa Cyfryzacji. System teleinformatyczny administrowany przez ministra

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
			właściwego do spraw budownictwa (...)) spełnia natomiast standardy bezpieczeństwa, zapewniając poufność, integralność, dostępność danych oraz odporność systemu. W systemie zostały również zastosowane systemy zwiększające bezpieczeństwo. Ponadto, w związku z planowanym udostępnieniem świadectwa rzeczoznawcy majątkowego w aplikacji mobilnej mObywatel, zgodnie z <i>art. 16 ust. 9 ustawy o aplikacji mObywatel</i>, zostanie zawarte porozumienie z Ministrem Cyfryzacji, które określi zakres i warunki współpracy dotyczące udostępnienia oraz świadczenia nowej usługi, w tym ustalone zostaną zasady poufności i standardy bezpieczeństwa. Zarówno samo pozyskiwanie fotografii, jak i jej późniejsze przechowywanie będzie więc w pełni zabezpieczone. 7. Użyty w uzasadnieniu do projektu ustawy argument o „<i>tendencji pozyskania danych, które są dostępne w jednym rejestrze publicznym na potrzeby innego systemu</i>”, wynika z Krajowych Ram Interoperacyjności (KRI). Proponowane rozwiązanie nie stanowi zatem subiektywnego odczucia projektodawcy o racjonalności takiego kierunku zmian, ale jest wyrazem koncepcji strategicznego, horyzontalnego dokumentu określającego zbiór norm i standardów technicznych, które mają na celu zapewnienie współdziałania systemów teleinformatycznych administracji publicznej. Główne cele wdrożenia KRI to usprawnienie przepływu informacji pomiędzy różnymi organami administracyjnymi, zwiększenie dostępności e-usług dla obywateli oraz obniżenie kosztów funkcjonowania administracji publicznej. Proponowane rozwiązanie pobierania fotografii z RDO spełniają wszystkie wymienione powyżej cele.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
---------	---------------------------	-------------	-----------------

Art. 3. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych			
Uwagi do projektu ustawy			
Art. 3.	BGK	<u>Uwaga 1</u> Projektowany dodawany ust. 3 w art. 12¹ zmienianej ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych wprowadza zakaz przenoszenia przez spółdzielnię na inną osobę własności lokalu mieszkalnego w budynku wybudowanym z udziałem środków z kredytu preferencyjnego SBC, o którym mowa w art. 15a ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. Jednocześnie art. 9² ww. ustawy dopuszcza i reguluje zasady wyodrębniania na własność lokali mieszkalnych wybudowanych z udziałem ww. kredytu, do których ustanowiono spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Taka sytuacja może rodzić wątpliwości interpretacyjne przy stosowaniu przepisów zmienionej ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Proponujemy odpowiednią modyfikację projektowanej zmiany tej ustawy tak, aby uniknąć tych wątpliwości. <u>Uwaga 2</u> Dla projektowanej zmiany ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie przewidziano w projektowanym akcie prawnym stosowania dotychczasowych przepisów ww. ustawy dotyczących wyodrębniania na własność lokali mieszkalnych spółdzielczych lokatorskich wybudowanych przy udziale finansowania zwrotnego (kredytu SBC). Możliwość wyodrębniania na własność powinna zostać utrzymana dla lokali mieszkalnych spółdzielczych lokatorskich wybudowanych z udziałem kredytów udzielonych na podstawie wniosków złożonych do dnia wejścia w życie ustawy nowelizującej - analogicznie, jak to uregulowano dla lokali mieszkalnych wybudowanych na wynajem. W związku z tym	<u>Propozycja przepisu art. 3 została zmodyfikowana w następujący sposób:</u> Art. 3. W ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 438, 1463 i 1681) w art. 9² wprowadza się następujące zmiany: 1) ust. 1 otrzymuje następujące brzmienie: „1. Lokale, o których mowa w art. 9¹, nie mogą być wyodrębniane na własność.”; 2) uchyla się ust. 2 i 3.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		proponujemy wprowadzić analogiczny jak w ust. 1 art. 15 przepis dla mieszkań spółdzielczych lokatorskich wybudowanych z udziałem finansowania zwrotnego. Brak analogicznych przepisów dla mieszkań spółdzielczych lokatorskich wprowadza nierówne traktowanie obu tych praw do lokali. <u>Uwaga 3</u> W sytuacji wprowadzenia do treści ww. ustawy zakazu przenoszenia własności lokali mieszkalnych wybudowanych z udziałem finansowania zwrotnego należy doprecyzować w tym zakresie przepisy dotyczące wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu np. poprzez wskazanie, że: <i>W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego ustanowionego dla lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego spółdzielnia mieszkaniowa może ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. Przepisów art. 11 ust. 2 nie stosuje się.</i>	
Art. 5. Ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych			
Uwagi do projektu ustawy			
Art. 5 pkt 1.	UOKiK	Art. 5 pkt 1 projektu ustawy wprowadza zmianę w ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych⁴, umożliwiającą udzielanie, ze środków Funduszu Dopłat w Banku Gospodarstwa Krajowego, finansowego wsparcia dla uczelni publicznych na przedsięwzięcia polegające na tworzeniu lub modernizacji pomieszczeń służących zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych studentów. Z projektowanych przepisów wynika, że uczelnia	Uwaga uwzględniona Zaproponowane w projekcie przepisy dotyczące pomocy publicznej uwzględniają uwagę UOKiK.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		będzie mogła udostępniać pomieszczenie utworzone z wykorzystaniem wsparcia wyłącznie studentom nieposiadającym tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości (ani prawa własności, ani umowy najmu). Wysokość miesięcznej opłaty za korzystanie z pomieszczenia będzie ograniczona w sposób określony w projektowanym art. 7c ust. 3a ustawy o finansowym wsparciu. Należy zwrócić uwagę, że działalność uczelni publicznych unormowana została w <i>ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. Prawo o szkolnictwie wyższym</i>. Z art. 11 ust. 5 tej ustawy wynika, że uczelnia w ramach swojej podstawowej działalności może prowadzić domy studenckie. Poza tym uczelnia może również prowadzić działalność gospodarczą, wyodrębnioną organizacyjnie i finansowo od działalności polegającej na wykonywaniu zadań wskazanych w ww. art. 11 ustawy o szkolnictwie wyższym, w szczególności poprzez tworzenie spółek kapitałowych. Przepisy ustawy określają ponadto, że utrzymanie i rozwój uczelni, w tym domów i stołówek studenckich oraz realizacja inwestycji w obszarze działalności dydaktycznej jest finansowane z budżetu państwa. Oceniając planowane wsparcie z perspektywy przepisów o pomocy publicznej należy zwrócić uwagę, że wynajem lokali – w tym dedykowanych studentom - jest działalnością gospodarczą, w zakresie której istnieje konkurencja na rynku. W tym kontekście uczelnię należy uznać za przedsiębiorcę w rozumieniu unijnych przepisów o pomocy publicznej. Planowane wsparcie będzie udzielane ze środków publicznych i będzie stanowiło dla uczelni przysporzenie niedostępne dla innych uczestników rynku, w tym np. dla uczelni niepublicznych oraz podmiotów prywatnych, co spowoduje uprzywilejowanie uczelni publicznych w stosunku do innych podmiotów	

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		prowadzących działalność w zakresie wynajmu lokali dla studentów. Biorąc pod uwagę rozwinięty rynek wynajmu nieruchomości, nie można z góry wykluczyć, że wsparcie to zakłóci konkurencję i wpłynie na wymianę handlową na jednolitym rynku W związku z powyższym, w ocenie UOKiK, planowane dofinansowanie będzie stanowiło pomoc publiczną. W tym kontekście możliwe są następujące rozwiązania: - uzupełnienie projektu ustawy o przepis wskazujący, że dofinansowanie z Funduszu Dopłat udzielane na budowę lub modernizację pomieszczeń służących zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych studentów wymaga spełnienia warunków udzielania pomocy <i>de minimis</i>, określonych we właściwych przepisach Unii Europejskiej dotyczących pomocy <i>de minimis</i> (zastosowanie przepisów o pomocy <i>de minimis</i> nie wymaga notyfikacji, jednakże jest ograniczone limitem 300 000 euro na jedno przedsiębiorstwo, otrzymanych w ciągu 3 ostatnich lat); albo - notyfikacja planowanego wsparcia Komisji Europejskiej; albo - modyfikacja przepisów projektu ustawy, mająca na celu wykluczenie pomocy publicznej. W kontekście ostatniej z ww. propozycji, chciałbym zauważyć, że przesłanka zakłócenia konkurencji i wpływu wsparcia na wymianę handlową mogłaby podlegać dodatkowej analizie, zmierzającej do wykluczenia stosowania przepisów o pomocy publicznej. Projektowany przepis art. 7c ust. 3a ustawy o finansowym wsparciu wskazuje, że wysokość miesięcznej opłaty za korzystanie z pomieszczenia służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów nie może przekroczyć w skali roku iloczynu kwoty stanowiącej 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej zgodnie z art. 9 ust. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów,	

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		<i>mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego</i> oraz liczby 15. Nie jest jasne, w jakiej rzeczywistej wysokości - w porównaniu np. do czynszów najmu mieszkań komunalnych, społecznych i komercyjnych – opłata ta zostanie określona i czy będzie ona na tyle niska, aby można było powiedzieć, że nie ma innych podmiotów na rynku oferujących lokale z tak niewysoką stawką czynszu, plasującą się dużo poniżej wartości rynkowych. Przepisy projektu ustawy nie gwarantują również, że pomieszczenia będą udostępniane studentom najbardziej potrzebującym, znajdującym się w trudnej sytuacji finansowej. Należałoby ponadto zapewnić, że pomieszczenia te będą udostępniane wyłącznie studentom spełniającym ww. kryteria, a uczelnia nie będzie wykorzystywała ich w żaden sposób do prowadzenia działalności gospodarczej (np. nie będzie wynajmowała dofinansowanych pomieszczeń w sezonie letnim, kiedy nie odbywają się zajęcia, a studenci wracają do miejsc zamieszkania). Spełnienie warunku dostępności pomieszczeń wyłącznie dla studentów niezamożnych i przy odpłatności dużo niższej niż rynkowa mogłoby pozwolić na przyjęcie, że w przypadku planowanego dofinansowania nie zostanie spełniona przesłanka zakłócenia konkurencji i wpływu na wymianę handlową, co mogłoby wykluczyć stosowanie przepisów o pomocy publicznej. Jednakże przyjęcie takiego stanowiska wymaga pogłębionej analizy.	
Art. 5.	BGK	1. Uwaga do art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych: Przy założeniu podwyższenia maksymalnego limitu wydatków budżetu państwa zasilenia Funduszu Dopłat oraz priorytetowego rozpatrzenia wniosków z kredytem SBC należy oczekiwać, że rozpatrzenie wniosku o wsparcie dla tego rodzaju przedsięwzięć będzie wiązało się z jednoczesną kwalifikacją, a	Ad 1. Uwaga nieuwzględniona. Z uwagi na uproszczoną i odformalizowaną procedurę ubiegania się o bezzwrotne finansowe wsparcie – jest to jeszcze jeden etap na weryfikację zasadności udzielenia wsparcia. Podwyższony limit wydatków budżetu państwa nie jest równoznaczny z gwarancją uzyskania środków na tym

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		więc możliwością zawarcia umowy i udzieleniem wsparcia. Potwierdzenie zawarcie umowy, o której mowa w art. 5. na etapie złożenia wniosku o udzielenie wsparcia, umożliwi płynne procedowanie tych wniosków, w tym nie będzie powodowało wstrzymania możliwości zawarcia umowy pomiędzy Beneficjentem wsparcia i bankiem. – propozycja: w art. 5 w ust. 2 wyrazy "udzielenia finansowego wsparcia" zastępuje się wyrazami "złożenia wniosku o finansowe wsparcie" 2. Uwaga do art. 12 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsiębiorstw mieszkaniowych: proponujemy po art. 12 ust. 2 dodać art. 12 ust. 3 o brzmieniu: „3. Jeżeli w ocenie Banku zachodzi potrzeba ustanowienia zabezpieczenia realizacji zobowiązania w postaci zwrotu dofinansowania w przypadkach opisanych w Ustawie, Bank może zażądać ustanowienia takiego zabezpieczenia w postaci hipoteki obciążającej nieruchomości, na której jest realizowane przedsięwzięcie, na które Wnioskodawca otrzymał dofinansowanie. Szczegółowe warunki ustanowienia zabezpieczenia zostaną opisane w umowie, o której mowa w ust. 1”	poziomie na realizację programu. Tym samym w ocenie projektodawcy konieczne jest utrzymanie tego etapu potwierdzania przez operatora programu spełnienia przez beneficjenta warunków uzyskania wsparcia, dopiero na etapie udzielania wsparcia, czyli podpisywania umowy wsparcia. Ad 2. Wyjaśnienia do uwagi. Zaproponowane zabezpieczenie w postaci ustanowienia hipoteki, w ocenie MRiT nie jest właściwym rozwiązaniem. W kontekście celu i warunków ustawy o finansowym wsparciu niektórych przedsiębiorstw mieszkaniowych, polegających na bezzwrotnej pomocy finansowej państwa podmiotom publicznym oraz organizacjom pozarządowym i podmiotom działalności pożytku publicznego – MRiT dostrzega wątpliwości odnośnie zaproponowanej formy zabezpieczenia w postaci hipoteki. Należy zauważyć, że zwrot finansowego wsparcia, zgodnie art. 17 ust. 4 – nie wynika z braku wykonania świadczenia pieniężnego (tu: udzielone świadczenie jest bezzwrotne) lecz niezakończenia przedsięwzięcia/nierozpoczęcia robót w określonym terminie, dopiero wówczas powstanie zobowiązanie pieniężne do zwrotu finansowego wsparcia. Ad 3. Uwaga nieuwzględniona. Konstrukcja art. 6 ust. 5 nie wymaga by przedsięwzięcie realizowane było na nieruchomości wyłącznie beneficjenta wsparcia. Ta sama zasada obowiązuje w stosunku do organizacji pozarządowych, o których

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		3. Uwaga do art. 6 ust. 5 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych: proponujemy zmianę w art. 6 ust. 5: „5. Powiat, organizacja pozarządowa, o której mowa w art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, albo podmiot wymieniony w art. 3 ust. 3 tej ustawy, prowadzący działalność w zakresie pomocy społecznej, realizuje przedsięwzięcia, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1–4, na nieruchomościach stanowiących własność wnioskodawcy, własność gminy, jednoosobowej spółki gminnej, Skarbu Państwa.” Uzasadnienie: z obecnego brzmienia wynika, że np. jedna organizacja pozarządowa może realizować przedsięwzięcie na własności innej organizacji pozarządowej 4. Uwaga do art. 4 ust. 5 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych: Proponujemy zmianę w art. 4 ust. 5: „5. Organizacja pozarządowa oraz podmioty, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, realizują przedsięwzięcia, o których mowa w ust. 2, na nieruchomościach stanowiących ich własność lub własność gminy, jednoosobowej spółki gminnej, związku międzygminnego lub Skarbu Państwa.” Uzasadnienie: z obecnego brzmienia wynika, że umowa dzierżawy lub użyczenia może być zawarta np. z osobą fizyczną, wykreślenie umowy dzierżawy i użyczenia pozwala uniknąć tego a jednocześnie pozostawia możliwość realizacji przedsięwzięcia na własności podmiotów publicznych (bez narzucania formy korzystania z gruntu) i w razie czego zostanie we własności podmiotu publicznego.	mowa w art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, oraz podmiotów, o których mowa w art. 3 ust. 3 tej ustawy, prowadzących działalność w zakresie pomocy społecznej, pieczy zastępczej lub integracji i reintegracji zawodowej i społecznej osób zagrożonych wykluczeniem społecznym). Należy pamiętać, że ww. podmioty – prowadzą mieszkania treningowe i wspomagane tylko na zlecenie organów administracji publicznej. Ad 4. Uwaga nieuwzględniona. W ocenie MRiT zaproponowane ograniczenie ograniczyłoby możliwości modernizacji istniejących zasobów interwencyjnych, ograniczając przedsięwzięcie tylko do tych pozostających we własności podmiotów publicznych.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		5. Uwaga do art. 5c ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych: proponujemy zmianę w art. 5c ust. 1 pkt 3: „3) przedsięwzięcia, w którego kosztach gmina partycypuje w sposób określony zgodnie z art. 5 ust. 3 pkt 1 lub art. 5a ust. 1” Uzasadnienie: złe odesłanie 6. Uwaga do art. 6d ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych: proponujemy zmianę w art. 6d: „6d. Jeżeli przedsięwzięcie, o którym mowa w art. 3 ust. 1 pkt 3-6, art. 4 ust. 1 pkt 3 lub art. 5 ust. 1 pkt 2, dotyczy lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku wspólnoty mieszkaniowej, a beneficjent wsparcia lub inwestor w dniu rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia nie posiada większości udziałów w nieruchomości wspólnej, przepisów art. 35a-35c ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1270, z późn. zm.3) nie stosuje się.” Uzasadnienie: nie było uwzględnionego kupna i kupna połączonego z remontem. 7. Uwaga do art. 6b pkt 5 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych: zwracamy uwagę na konieczność zweryfikowania postanowienia w związku z dyrektywą EU i KE tzw. EPBD	Ad 5. Uwaga uwzględniona. Ad. 6 Uwaga uwzględniona. Ad 7. Wyjaśnienia do uwagi. MRiT dziękuje za uwagę. Z uwagi na czas na wdrożenie zmian w zakresie dyrektywy EPBD, weryfikacja przepisu art. 6b pkt 5 nastąpi przy kolejnej nowelizacji.
Art. 5 pkt 2.	Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie	Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie negatywnie ocenia, zawarty w projekcie ustawy o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw, wymóg co najmniej 15 m2 powierzchni mieszkalnej na jedną osobę. Aktualnie- zgodnie z	Uwaga nieuwzględniona i wyjaśnienia do uwagi. Zaproponowano następujące brzmienie przepisu definiującego pomieszczenie służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów:

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		Rozporządzeniem MINISTRA EDUKACJI NARODOWEJ z dnia 11 marca 1998 r. w sprawie przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy w szkołach wyższych. (Dz. U. z dnia 24 marca 1998 r.) stanowi, że: „Pomieszczenia mieszkalne w domach studenckich powinny zapewniać co najmniej 5 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę.” 300% wzrostu tego parametru, przy jednoczesnym wymogu, że „Standardy powinny zapewnić możliwie niski koszt realizacji przedsięwzięcia” jest nie do pogodzenia i nie jest uzasadniony. Proponujemy pozostać przy obecnie istniejącym wymogu 5 m².	„4b) pomieszczeniu służącym zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów – należy przez to rozumieć pomieszczenie w domu studenckim stanowiącym własność uczelni publicznej, nadające się do zamieszkania, wyposażone w źródło zaopatrzenia w wodę, ustęp, oświetlenie naturalne i elektryczne, możliwość ogrzewania, niezawilgocone przegrody budowlane oraz zapewniające możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków, o powierzchni co najmniej 8 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę;”. Redakcja przepisu została zaproponowana zgodnie z propozycją Ministra Nauki.
Art. 5 pkt 3.	GUNB	Projektowana ustawa – w art. 5 pkt 3 – posługuje się pojęciem „modernizacja”. Pragnę zaznaczyć, że przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.) nie posługują się terminem „modernizacja”. Pojęcie to zostało wykreślone z art. 3 pkt 7 ustawy – Prawo budowlane przez art. 90 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 24 lipca 1998 r. o zmianie niektórych ustaw określających kompetencje organów administracji publicznej – w związku z reformą ustrojową państwa (Dz. U. poz. 668 z późn. zm.). Zmiana ta weszła w życie z dniem 1 stycznia 1999 r. W konsekwencji pojęcie „modernizacja” mieści się w zakresie pojęciowym „remontu”, „przebudowy” albo „rozbudowy”. W związku z powyższym poddaję pod rozważenie doprecyzowanie terminologii użytej w przedstawionym do zaopiniowania projekcie.	Wyjaśnienia do uwagi. MRiT wyjaśnia, że użyty w art. 5 pkt 3 termin „modernizacja” jest pojęciem zbiorczym obejmującym zakres przedsięwzięć polegających na remoncie, przebudowie i rozbudowie, co potwierdza konstrukcja przepisu ww. art. Użyty w treści przepisów ustawy o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych była termin „modernizacja”.
Art. 5 pkt 8.	UZP	Projektowana ustawa nadaje nowe brzmienie art. 7g ust. 2 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu	Uwaga uwzględniona.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		<i>niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych</i> (Dz. U. z 2024 r. poz. 304). Przewiduje się, że minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa będzie nabywał w drodze konkursów organizowanych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1605 i 1720), dalej „ustawa Pzp”, prawa autorskie do dokumentacji służącej realizacji przedsięwzięć korzystających z finansowego wsparcia, a w szczególności do koncepcji wielobranżowych, projektów architektoniczno-budowlanych, projektów technicznych, przedmiarów robót i kosztorysów inwestorskich. Zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy – Prawo autorskie, przedmiotem prawa autorskiego jest każdy przejaw działalności twórczej o indywidualnym charakterze, ustalony w jakiejkolwiek postaci, niezależnie od wartości, przeznaczenia i sposobu wyrażenia (utwór). W rozumieniu prawa autorskiego jako twórczy traktowany jest taki rezultat działalności, który na tyle związany jest z osobą twórcy, by było mało prawdopodobne, aby inna osoba podejmująca identycznie skierowany wysiłek twórczy uzyskała analogiczny lub zasadniczo zbliżony rezultat. W tym kontekście nie wydaje się uzasadnione traktowanie jako utworu w rozumieniu prawa autorskiego opracowania stanowiącego jedynie zastosowanie specjalistycznej wiedzy technicznej, jeżeli jego treść jest z góry zdefiniowana obiektywnymi warunkami i wymaganiami technicznymi oraz charakterem realizowanej inwestycji. Stosownie do art. 7 pkt 8 ustawy Pzp, do którego odwołuje się art. 7g ust. 2 <i>ustawy o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych</i>, konkurs jest przyrzeczeniem publicznym, w którym zamawiający, przez publiczne ogłoszenie, przyrzeka nagrodę za wykonanie i przeniesienie prawa do pracy konkursowej wybranej przez sąd konkursowy. W drodze konkursu, o którym mowa w art. 7 pkt 8 ustawy Pzp,	Zmieniono brzmienie projektowanych przepisów poprzez przeformułowanie brzmienia art. 7g ust. 2 i wskazanie, że minister właściwy będzie nabywał prawa autorskie do dokumentacji w drodze zamówienia publicznego poprzedzonego konkursem.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		zamawiający może zatem nabyć wyłącznie prawa autorskie do pracy konkursowej. Praca konkursowa musi mieć przy tym charakter twórczy, o czym stanowi art. 325 ust. 1 ustawy Pzp, zgodnie z którym konkurs jest organizowany w celu wyboru pracy konkursowej o charakterze twórczym, dotyczącej w szczególności planowania przestrzennego, projektowania urbanistycznego, projektowania architektonicznego, projektowania architektoniczno-budowlanego, przetwarzania danych, projektowania z zakresu informatyki oraz zamierzenia innowacyjnego. Tymczasem zgodnie z § 6 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. poz. 2454), przedmiar robót zawiera zestawienie przewidywanych do wykonania robót podstawowych w kolejności technologicznej ich wykonania wraz z ich szczegółowym opisem lub ze wskazaniem podstaw ustalających szczegółowy opis oraz wraz ze wskazaniem właściwych specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych, a także z obliczeniem i zestawieniem liczby jednostek przedmiarowych robót podstawowych. W świetle § 5 ust. 1 ww. rozporządzenia przedmiar robót sporządza się na podstawie projektu budowlanego oraz projektu wykonawczego. Z powyższego wynika, iż przedmiar robót ma raczej charakter odtwórczy w stosunku do założeń projektu budowlanego oraz projektu wykonawczego, a jego podstawową funkcją jest zestawienie przewidzianych do wykonania robót, które zostały określone w projekcie budowlanym oraz projekcie wykonawczym. Natomiast zgodnie z § 2 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac	

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		<i>projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym</i> (Dz. U. poz. 2458) kosztorys inwestorski sporządza się metodą kalkulacji uproszczonej, polegającą na obliczeniu wartości kosztorysowej robót objętych przedmiarem robót jako sumy iloczynów liczby jednostek przedmiarowych robót podstawowych i cen jednostkowych robót podstawowych bez podatku od towarów. Zgodnie z § 3 ust. 1 ww. rozporządzenia podstawę do sporządzania kosztorysu inwestorskiego stanowią: dokumentacja projektowa, specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót budowlanych, założenia wyjściowe do kosztorysowania, ceny jednostkowe robót podstawowych. Tak zdefiniowany kosztorys inwestorski wydaje się zatem mieć charakter odtwórczy w stosunku do projektu budowlanego, projektu wykonawczego, przedmiaru robót oraz specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót. Przedmiary robót oraz kosztorysy inwestorskie w oparciu o przepisy ustawy Pzp również nie podlegają zatem nabywaniu w drodze samego konkursu; mogą ewentualnie wchodzić w zakres przedmiotu zamówienia udzielanego autorowi wybranej pracy konkursowej. W konkursie nagrodą może być bowiem zaproszenie autora lub autorów wybranych prac konkursowych do negocjacji odpowiednio w trybie zamówienia z wolnej ręki lub negocjacji bez ogłoszenia, w celu wykonania usługi na podstawie wybranej pracy konkursowej (art. 326 pkt 2 ustawy Pzp). Z art. 325 ust. 2 i 3 ustawy Pzp wynika przy tym obowiązek przeprowadzenia konkursu przed udzieleniem zamówienia na usługi projektowania architektonicznego lub projektowania architektoniczno-budowlanego, o wartości równej lub przekraczającej progi unijne, o których mowa w art. 3 ustawy Pzp. Oznacza to, że nie ma potrzeby regulacji przepisem art. 7g ust. 2 <i>ustawy o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych</i> obowiązku przeprowadzania konkursów na	

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		ww. usługi o wartościach unijnych, ale może ew. być uregulowany taki obowiązek przed udzieleniem zamówienia na ww. usługi w zakresie zamówień o wartości mniejszej niż progi unijne (por. art. 325 ust. 3 pkt 2 ustawy Pzp). W związku z tym, że przedmiary robót oraz kosztorysy inwestorskie nie mogą być przedmiotem konkursów, o których mowa w art. 7 pkt 8 ustawy Pzp, proponuje się wykreślenie z katalogu dokumentacji określonej w projektowanym art. 7g ust. 2 ustawy <i>o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych</i> nabycia w drodze konkursu praw autorskich do przedmiaru robót (pkt 4) oraz kosztorysów inwestorskich (pkt 5). Alternatywnie proponuje się preredagowanie art. 7g ust. 2 ustawy <i>o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych</i> w taki sposób, aby wynikało z niego, że minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa udzielając zamówień na opracowanie dokumentacji służących realizacji przedsięwzięć korzystających z finansowego wsparcia będzie poprzedzał te zamówienia – bez względu na ich wartość – konkursem, o którym mowa w art. 7 pkt 8 ustawy Pzp. Należy również zwrócić uwagę, że projektowany przepis art. 7g ust. 2 ww. ustawy ustanawia obowiązek organu administracji publicznej w odniesieniu do stosowania konkursu, w związku z czym nie wydaje się uzasadnione pozostawianie katalogu otwartego w zakresie przedmiotowym, gdyż powoduje to brak możliwości określenia pełnego zakresu przedmiotowego takiego obowiązku.	
Art. 5 pkt 2 lit. a)	BGK	Należy doprecyzować czy definicja będzie korespondować z terminologią określoną w: art. 11 ust.5 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce, która stanowi, że Uczelnia może prowadzić <u>domy studenckie</u> i stołówki studenckie. Prawo budowlane określa kategorie obiektów budowlanych i tak kat. IX to m.in. bursy i domy studenckie.	Wyjaśnienia do uwagi. Zaproponowano następujące brzmienie przepisu definiującego pomieszczenie służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów:

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		Uczelnia prowadzi również domy studenckie, stanowiące w świetle Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (dalej: PKOB) budynki mieszkalne – budynki zbiorowego zamieszkania (dział 11, grupa 113). Z podanej definicji „Pomieszczenia ...” wynika, że ma w nim się znaleźć ustęp, ale łazienka już nie (więc zakłada się, że projektowane będą łazienki do użytku wspólnego). Ponadto należy doprecyzować, czy pomieszczenia te mają spełniać wymogi dla lokalu mieszkalnego w świetle Prawa Budowlanego. Termin "domy studenckie" występuje również w ustawie o podatku od towarów i usług w kontekście zastosowanej stawki podatku w wysokości 8 %, oraz zwolnień od podatku usług zakwaterowania w domach studenckich świadczone na rzecz studentów i doktorantów uczelni prowadzących te domy studenckie. Dodatkowo należy doprecyzować czy zakres finansowania odnosi się tylko do pomieszczeń mieszkalnych, czy również pomieszczeń „wspólnych” np. stołówka, kuchnia, klub studencki, czytelnia itp., które standardowo w domach studenckich się znajdują.	<i>„4b) pomieszczeniu służącym zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów – należy przez to rozumieć pomieszczenie w domu studenckim stanowiącym własność uczelni publicznej, nadające się do zamieszkania, o powierzchni co najmniej 8 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę, wyposażone, w oświetlenie naturalne i elektryczne, możliwość ogrzewania, niezawilgocone przegrody budowlane oraz:</i> <i>a) wyposażone lub</i> <i>b) obejmujące bezpośredni dostęp do aneksu wyposażonego:</i> <i>- w źródło zaopatrzenia w wodę, ustęp oraz urządzenie do gotowania posiłków.”,</i>
Art. 5 pkt 2	Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie	Wymóg „Pomieszczenie służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów utworzone z wykorzystaniem finansowego wsparcia, o którym mowa w ust. 1, uczelnia publiczna udostępnia w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wyłącznie studentom nieposiadającym tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości.” w przypadku uczelni zlokalizowanych w dużych miastach może dyskryminować studentów z trudnymi warunkami mieszkaniowymi, zamieszkujących w pewnej odległości od uczeni ale w obrębie administracyjnym miasta, dla przykładu w SGGW granice administracyjne miasta st. Warszawy to może być niemal 30 km od Uczelni co może powodować że takie dojeżdżanie poważnie utrudnia studiowanie.	Uwaga nieuwzględniona. Projekt zakłada pomoc tym studentom, którzy nie mają możliwości zabezpieczenia swoich potrzeb mieszkaniowych w miejscu podjęcia nauki.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		Wnioskujemy o wykreślenie zapisu lub wskazanie kryterium odległościowego.	
Art. 5 pkt 3)	BGK	<u>Uwaga 1:</u> W odniesieniu do ust. 2 w dodawanym art. 4a w zmienianej ustawie: w większości przypadków studenci (szczególnie studiujący dziennie) pozostają na utrzymaniu rodziców. Należy doprecyzować czy zakaz nie powinien dotyczyć gospodarstwa domowego studenta – jeżeli rodzice mieszkają w mieście, w którym znajduje się uczelnia, studentowi chyba nie jest potrzebne miejsce w akademiku, nawet jeśli sam student nie posiada prawa do lokalu w tej miejscowości. <u>Uwaga 2:</u> Dodawany art. 4a ust. 1 pkt 2 przewiduje finansowanie „remontu i przebudowy” – czy to dotyczy tylko całego budynku	Ad 1 i 3. Uwaga uwzględniona. Poprzez następującą redakcję przepisu: art. 4a ust. 2: <i>„2. Pomieszczenie służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów utworzone lub zmodernizowane z wykorzystaniem finansowego wsparcia, o którym mowa w ust. 1, uczelnia publiczna udostępnia w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wyłącznie studentom lub doktorantom.”</i> Oraz w art. 7a ust.1: <i>„1. W przypadku utworzenia:</i> 1) <i>pomieszczenia studenckiego z wykorzystaniem finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 4a ust. 1, uczelnia publiczna udostępnia to pomieszczenie studentowi lub doktorantowi w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych jeżeli:</i> a) <i>student ten lub ten doktorant oraz osoby korzystające wraz z nim zgodnie z tego pomieszczenia z art. 4a ust. 3 w dniu udostępnienia tego pomieszczenia nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości</i> <i>.....”</i> Ad 2. Wyjaśnienia do uwagi.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		czy nie może obejmować części budynku? Dodatkowo czy dla tego rodzaju przedsięwzięcia ewentualna zmiana sposobu użytkowania budynku będzie się zawierała w tym punkcie (analogicznie jak dla art. 5). Proponujemy ujednolicenie w całej ustawie o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych podejścia do zmiany sposobu użytkowania: w art. 3 jest wymieniona jako odrębny rodzaj przedsięwzięcia a dla art. 5 zawiera się w remoncie lub przebudowie. <u>Uwaga 3:</u> Dodawany art. 4a ust. 2 stanowi, iż uczelnia udostępnia pomieszczenia wyłącznie <u>studentom</u> nieposiadającym tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości. Natomiast statuty uczelni lub regulaminy domów studenckich określają często, iż w domach studenckich mogą mieszkać studenci i doktoranci, a także małżeństwa z których jedno z małżonków jest studentem lub doktorantem. Ten zapis będzie wiązał się z koniecznością ograniczeń w tym zakresie.	Dodawany art. 4a ust. 1 pkt 2 zostanie uzupełniony o możliwość finansowania także części budynku. Zmiana sposobu użytkowania budynku także zawiera się w tym punkcie. Kwestia ujednolicenia podejścia do zmiany sposobu użytkowania zostanie poddana analizie przy kolejnych pracach legislacyjnych, które zakładają szerszą ingerencję w instrumenty wsparcia budownictwa komunalnego i społecznego czynszowego.
Art. 5 ust 2 pkt 6	Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie	Stwierdzenie, że miesięczna opłata będzie wynosiła nie więcej niż iloczyn liczby 15 (minimalna powierzchnia pomieszczenia, zgodnie z art. 2 pkt 4b definicją pomieszczenia służącego zapewnieniu potrzeb mieszkaniowych studentów) oraz kwoty stanowiącej 4% wartości odtworzeniowej lokalu, przy uzyskaniu tych standardów metrażu będzie powodowało deficytowość w bieżących kosztach utrzymania domów studenckich przy równoczesnym braku środków w budżecie szkolnictwa wyższego na ich pokrycie. Wartość ta winna zostać zwiększona do 6-8% i dodatkowo należy wprowadzić jasny zapis, iż koszty mediów stanowią koszt dodatkowy.	Uwaga nieuwzględniona i wyjaśnienia do uwagi. W ocenie MRiT przy obliczaniu wysokości czynszu kluczowe znaczenie ma powierzchnia przypadająca na danego studenta, zatem zapłaci on proporcjonalnie do zamieszkiwanej powierzchni. Jeżeli jednak powierzchnia pomieszczenia w domu studenckim będzie przekraczała 15 m², student będzie ponosił opłatę odpowiadającą 15 m². Propozycja brzmienia nowych ust. 3a i 3b w art. 7c ustawy o finansowym wsparciu

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
			10) w art. 7c po ust. 3 dodaje się ust. 3a i 3b w brzmieniu: „3a. Wysokość opłaty dziennej za udostępnienie zgodnie z art. 4a ust. 2 i 3 pomieszczenia służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów utworzonego lub zmodernizowanego z wykorzystaniem finansowego wsparcia nie może przekroczyć w skali roku powierzchni tego pomieszczenia przypadającej na studenta lub doktoranta, któremu to pomieszczenie udostępniono oraz na osoby korzystające z tego pomieszczenia wraz z tym studentem lub doktorantem zgodnie z art. 4a ust. 3 oraz kwoty stanowiącej 0,015 % wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej zgodnie z art. 9 ust. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego albo 0,008% tej kwoty w przypadku gdy poza opłatą za udostępnienie pomieszczenia służącemu zapewnieniu potrzeb mieszkaniowych studentów uczelnia pobiera od studenta lub doktoranta opłaty na pokrycie kosztów od niej niezależnych. Przez koszty niezależne od uczelni publicznej rozumie się opłaty, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, ponoszone przez tę uczelnię w związku z udostępnieniem pomieszczenia służącego zapewnieniu potrzeb mieszkaniowych studentów. 3b. Wysokość opłaty dziennej za udostępnienie zgodnie z art. 4a ust. 4 pomieszczenia służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów utworzonego lub zmodernizowanego z wykorzystaniem finansowego wsparcia nie może przekroczyć dwukrotności kwoty obliczonej zgodnie z ust. 3a. W przypadku gdy pomieszczenie służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów udostępniane jest osobie innej

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
			niż określona w art. 4a ust. 2 i 3 do osób tych ust. 3a stosuje się odpowiednio. 3b. W przypadku gdy powierzchnia pomieszczenia służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów przypadająca na studenta lub doktoranta, któremu to pomieszczenie udostępniono oraz na osoby korzystające z tego pomieszczenia wraz z tym studentem lub doktorantem zgodnie z art. 4a ust. 3 jest większa niż iloczyn łącznej liczby tych osób i liczby 15, do określenia maksymalnej wysokości opłaty, o której mowa w ust. 3a przyjmuje się, że powierzchnia ta odpowiada iloczynowi łącznej liczby tych osób i liczby 15.”;
Art. 5 pkt 7)	BGK	Proponujemy następującą zmianę brzmienia ust. 1 w art. 7e zmienianej ustawy: “1. Lokale mieszkalne zrealizowane utworzone z wykorzystaniem finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 5 albo w art. 5a, nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębnione na własność.”	Uwaga uwzględniona.
Art. 5 pkt 8)	BGK	<u>Uwaga 1.</u> art. 7h zmienianej ustawy proponujemy rozważenie dodania do katalogu podmiotów uprawnionych do złożenia wniosku o udostępnienie dokumentacji z zasobu dokumentacji projektowej inne podmioty realizujące przedsięwzięcia we współpracy z beneficjentami wsparcia i uwzględnienie tej zmiany w pozostałych przepisach ustawy. <u>Uwaga 2</u> Z uwagi na to, że zasób ma obejmować także kosztorysy inwestorskie – proponujemy zmianę terminu zasobu - jako zasób dokumentacji projektowo - kosztorysowej, aby zachować zgodność w zakresie pojęć znajdujących zastosowanie w procesie inwestycyjnym.	Ad 1. Uwaga nieuwzględniona. Uwaga będzie przedmiotem analizy przy kolejnych pracach legislacyjnych, które zakładają szerszą ingerencję w instrumenty wsparcia budownictwa komunalnego i społecznego czynszowego. Ad 2. Uwaga nieuwzględniona – obecny sposób określenia zasobu swoim zakresem może obejmować również dokumentację kosztorysową, gdyż w ramach udzielanego na rzecz laureata konkursu zamówienia, w celu zwiększenia wsparcia beneficjentów w procesie inwestycyjnym, może być zamawiany i następnie udostępniany np. kosztorys lub przedmiar robót,

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		<u>Uwaga 3</u> Art. 61 ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych stanowi, że jeżeli umowa nie stanowi inaczej, nabycie od twórcy egzemplarza projektu architektonicznego lub architektoniczno-urbanistycznego obejmuje prawo zastosowania go tylko do jednej budowy. Umowa z autorem projektu określać będzie zasady korzystania z bazy projektowej, a więc z założenia wielokrotność udostępniania projektów różnym podmiotom na potrzeby wielu inwestycji. Jak należy rozumieć, że tego przepisu nie stosuje się w tym przypadku. Nabycie przez gminę dokumentacji projektowej nastąpi na potrzeby konkretnej inwestycji. Czy należy rozumieć, że rok udzielenia wsparcia to rok kwalifikacji – zawarcie umowy o udzielenie wsparcia?	jednakże nie zawsze taka sytuacja będzie miała miejsce. Wobec powyższego uznano za niecelowe określanie zasobu w proponowany w uwadze sposób. Ad 3. Wyjaśnienia do uwagi. Autorzy przeniosą prawa autorskie na rzecz Skarbu Państwa co jest wymogiem zawartych z nimi umów wykonawczych, natomiast stosowne umowy licencyjne pomiędzy BGK i zainteresowanymi podmiotami będą umożliwiać prowadzenie inwestycji z ich wykorzystaniem przez beneficjenta. Jeśli zainteresowany podmiot będzie wykorzystywał dokumentację w większej ilości przedsięwzięć, wynagrodzenie wykonawcy będzie odzwierciedleniem ilości metrów kwadratowych lokali wybudowanych z wykorzystaniem udostępnionej dokumentacji. Zgodnie z art. 12 ustawy o finansowym wsparciu, Bank udziela finansowego wsparcia na podstawie umowy z beneficjentem wsparcia, a zatem zgodnie z art. 7i ust. 2 wynagrodzenie twórcy wypłacane jest do dnia 31 grudnia roku, w którym udzielono finansowego wsparcia na realizację przedsięwzięcia, czyli zawarto umowę, o której mowa w art. 12.
Art. 5 pkt 9)	BGK	<u>Uwaga 1</u> Projektowane brzmienie pkt. 2) w zmienianym ust. 3a w art. 8 zmienianej ustawy może sugerować, że chodzi o sytuację, w której inwestor zawarł z BGK umowę o finansowanie zwrotne, gdy zgodnie z wymogami BGK umowa o finansowanie zwrotne jest podpisywana po udokumentowaniu wkładu własnego inwestora, którego część stanowi finansowe wsparcie z Funduszu Dopłat. Dlatego proponujemy następujące, zmienione brzmienie ww. przepisu:	Ad 1 Uwaga uwzględniona.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		“2) na pokrycie kosztów przedsięwzięcia, w przypadku którego inwestor uzyskał pozytywną decyzję kredytową dotyczącą udzielenia finansowania zwrotnego”. <u>Uwaga 2</u> Tu winny być przewidziane przepisy przejściowe określające od kiedy przepis wchodzi w życie i w jakim zakresie - czy ma dotyczyć wniosków o finansowe wsparcie udzielane w ramach planu rozwojowego złożonych i umów/decyzji kredytowych SBC zawartych po dniu wejścia w życie nowelizacji, a nie wszystkich spraw oczekujących jeszcze na kwalifikację?	Ad 2. Uwaga uwzględniona. Poprzez następującą propozycję przepisu: <i>Art. 23. Do finansowego wsparcia udzielonego ze środków Funduszu Dopłat przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy na podstawie przepisów ustawy zmienianej w art. 5 w brzmieniu dotychczasowym oraz do wniosków o finansowe wsparcie złożonych w Banku Gospodarstwa Krajowego na podstawie przepisów ustawy zmienianej w art. 5 przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe.</i>
Art. 5 pkt 12. ***		Dodać lit. c o treści: „c) wykreśla się ust. 8-11” Uzasadnienie: Zmiana uprości proces udzielenia wsparcia, w szczególności proces kwalifikacji wniosków o podwyższenie wsparcia. Zmiana nie będzie miała wpływu na wysokość zapotrzebowanie na środki Funduszu, a jedynie na czas ich zapotrzebowania. Obecne przepisy uniemożliwiają płynne udzielanie wsparcia na podwyższenia wsparcia, stanowiąc bardziej barierę w płynnej realizacji inwestycji niż ich realne wsparcie. Kwalifikacja wsparcia w podwyższonej wysokości, często na końcowym etapie realizacji inwestycji, a nawet długo po jej zakończeniu – gdy źródła finansowania inwestycji zostały już określone i pod względem budżetowym muszą zostać zaklasyfikowane i	Uwaga nieuwzględniona. Przepisy w aktualnym brzmieniu umożliwiają BGK, weryfikację zasadności zwiększenia kosztów przedsięwzięcia, co jest uzasadnione zagwarantowaniem prawidłowego wydatkowania środków publicznych. Zaliczenie tzw. kosztów rezerwy do kosztów przedsięwzięcia godzi w ocenie MRiT w racjonalne wydatkowanie środków publicznych.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
Art. 5 pkt 12 lit. b)	BGK	kwotowo zweryfikowane – natomiast niemożliwe jest rozliczenie przedsięwzięcia w Banku, oznacza niepewność w zakresie wysokości wsparcia i prawidłowości skorzystania z programu. Zamiast, mając na uwadze obecnie wypracowaną już przez wnioskodawców praktykę, proponujemy dodać w art. 14 ust. 1 pkt 1 lit e w brzmieniu: "e) koszty rezerwy w wysokości nie wyższej niż 20% kosztów materiałów i robót budowlanych niezbędnych do realizacji przedsięwzięcia" *** Proponujemy zapis "wraz z łączną kwotą partycypacji wszystkich przyszłych najemców" gdyż art.29a ust. 1 odnosi się do konkretnej umowy SIM zawartej z przyszłym najemcą. Beneficjent wsparcia we wniosku o udzielenie wsparcia musi więc określić już pełną strukturę finansowania przedsięwzięcia w tym w rozbiciu na dodatkowe źródła finansowania, w tym wysokość partycypacji najemców. Wydaje się, że już na etapie składania wniosku Beneficjent i Inwestor powinni ustalić warunki umowy z art. 5. Informacja o tym powinna wynikać z wniosku i w takiej wysokości powinno być udzielane (i wypłacane) wsparcie. Czy jako "finansowe wsparcie" przyjmujemy środki krajowe czy również wsparcie w ramach naboru?	Niemniej jednak kwestia ta zostanie przeanalizowana podczas kolejnych prac legislacyjnych w zakresie programu BSK, które zakładają dalsze ingerencje w instrument wsparcia. <u>Uwaga uwzględniona poprzez następujące brzmienie przepisu:</u> <i>„1b. Finansowe wsparcie, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 lit. a, wraz z partycypacją przypadającą na lokal mieszkalny objęty finansowym wsparciem, o której mowa w art. 29a ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, nie może przekroczyć 60% kosztów przedsięwzięcia.”,</i> Finansowe wsparcie w rozumieniu art. 5 może być udzielane zarówno w ramach środków krajowych jak i w ramach planu rozwojowego.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
Art. 5 pkt 13.	BGK	Należy doprecyzować czy kupno z dodawanego art. 4a również zawiera katalog kosztów kwalifikowanych jak budowa/remont/przebudowa oraz czy koszty kwalifikowane dla kupna w ramach art. 4a nie powinny być zdefiniowane odrębnie?	Uwaga uwzględniona. Poprzez zmianę art. 14 ust. 1 pkt 2
Art. 5 pkt 14 lit. b)	BGK	Należy doprecyzować czy standardy te będą obowiązywały dla budowy i kupna a dla remontu nie.	Wyjaśnienia do uwagi. Standardy obowiązują w przypadku całego art. 4a.
Art. 5 pkt 19.	BGK	W odniesieniu do projektowanego wydłużenia okresu tzw. "utrzymania zasobu" w programie BSK z 15 do 25 lat proponujemy rozważenie wprowadzenia w tym programie całkowitego zakazu wyodrębniania lokali mieszkalnych na własność, jeżeli taki zakaz zostanie wprowadzony w programie SBC – w celu zachowania spójności między programami BSK i SBC w tym zakresie.	Uwaga nieuwzględniona. Z uwagi na cel ustawy o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych jakim jest bezzwrotne finansowe wsparcie państwa w prowadzeniu przez samorządy gminne lokalnej polityki mieszkaniowej, nie przewiduje się zakazu wyodrębniania na własność lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji podmiotów konstytucyjnie zobowiązanych do zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych. Regulacja zgodna z wpisem do wykazu prac legislacyjnych Rady Ministrów, na podstawie decyzji Zespołu ds. programowania prac rządu.
Art. 15. i art. 16. Przepisy przejściowe do art. 1 (ustawa o społecznych formach ...)			
Uwagi ogólne			
Art. 15.	BGK	W przypadku pozostawienia, mimo uwagi zgłoszonej w części ogólnej, aktualnie projektowanej konstrukcji przepisów wprowadzających zakaz wyodrębniania na własność lokali mieszkalnych w programie SBC, obejmującej m. in. uchylenie rozdziału 4b ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, proponujemy doprecyzowanie	Uwaga uwzględniona. Proponuje się następujące brzmienie art. 17 proj. ust. <i>Art. 16. 1. Do lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w art. 15a ust. 1 ustawy zmienianej w art. 1, udzielonego na</i>

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		postanowień art. 15 ust. 1 i 2 w taki sposób, aby odnosiły się do lokali mieszkalnych wybudowanych na wynajem, a nie do umów najmu lokali mieszkalnych.	podstawie wniosków złożonych do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy art. 33da, oddziału 4 w rozdziale 4aa oraz rozdziału 4b ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym oraz przepisy art. 92 ustawy zmienianej w art. 3 w brzmieniu dotychczasowym. 2. Do lokali mieszkalnych wybudowanych ze środków zlikwidowanego Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, zgodnie z art. 18 pkt 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego) (w brzmieniu z dnia 30 maja 2009 r., Dz. U. z 2004 r. poz. 2157) stosuje się przepisy rozdziału 4b ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym oraz przepisy art. 92 ustawy zmienianej w art. 3 w brzmieniu dotychczasowym.
Art. 19, 20 i 21 Przepisy przejściowe do art. 1 (ustawa o finansowym wsparciu ...)			
Art. 19.	BGK	Ustawa zmienia m.in. okres weryfikacji rekompensaty do 25 lat (art. 5 pkt 4) oraz okres utrzymania zasobu do 25 lat (art. 5 pkt 4) – które wchodzi w życie po 14 dniach od jej ogłoszenia. Jednocześnie w ciągu 14 dni wejdą przepisy o podwyższeniu limitów programu. Po opublikowaniu ustawy dojdzie zapewne do masowego kwalifikowania wniosków i zawierania umów. Termin 14 dni na zmianę wewnętrznych bankowych regulacji w szczególności w zakresie umów oraz ich implementacja w aplikacji bankowej może być trudny do zrealizowania. Obecnie mamy około 500 wniosków w tym około 100 wniosków o podwyższenie oczekujących na kwalifikację. W związku z powyższym proponujemy zmianę zapisów tak, że nowe przepisy obejmują wnioski złożone po dniu opublikowania ustawy oraz wydłużenie okresu wejścia w życie przepisów do min. 30 dni od dnia ich publikacji, co da przestrzeń na implementację ww. zmian.	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Wejście w życie przepisów umożliwiających zwiększenie limitu wydatków na program BSK będzie dopiero podstawą do podjęcia działań zwiększających faktyczne wydatki budżetu państwa na program, które nastąpi po pozytywnej opinii sejmowej Komisji Finansów Publicznych.

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT

Uwagi do projektu ustawy o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw

(numer w Wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów: UA7)

wraz z uzasadnieniem oraz oceną skutków regulacji

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
Uwagi ogólne			
	Ogólnopolskie Porozumienie Związków Zawodowych	OPZZ uznaje zmiany zawarte w proj. ustawy jako krok w dobrym kierunku, choć ich zakres jest niewystarczający biorąc pod uwagę zapotrzebowanie obywateli na mieszkania. Działania przewidziane w proj. nie powinny zatem wyczerpywać inicjatyw państwa w obszarze mieszkalnictwa. Brak stabilności mieszkaniowej jest jednym z najistotniejszych problemów społecznych w Polsce. Przeciwnie, dostrzegalna była tendencja do ograniczania wydatków publicznych na politykę mieszkaniową. Udział tych wydatków w PKB stanowił w 2023 r. wg Eurostatu 2023 r. 2,1% przy średniej unijnej na poziomie 5,7% i należał do najniższych w UE. W rezultacie liczba mieszkań budowanych z funduszy publicznych była niewielka, w 2022 r. oddano w naszym kraju jedynie 3 750 mieszkań komunalnych, spółdzielczych i budownictwa społecznego. Zasadne jest dalsze zwiększanie wydatków publicznych na politykę mieszkaniową oraz prowadzenie przez państwo trwałej, systemowej i adekwatnie finansowanej polityki w tym zakresie, która zwiększy dostępność mieszkań dla poszczególnych grup społecznych, w szczególności dla mało zamożnych obywateli o dochodach uniemożliwiających osiągnięcie zdolności kredytowej i zakup mieszkania.	Opinia pozytywna.

	Opiniowany proj. ma zwiększyć skłonność samorządów do inwestowania w mieszkaniowe zasoby komunalne, poprzez dodatkowe zasilenie FD z przeznaczeniem na program budownictwa socjalnego i komunalnego. Dodatkowe inwestycje mają wspomóc także remonty licznych pustostanów należących do samorządów. W projekcie proponuje się także umożliwienie uczelniom publicznych wykorzystania programu na remonty i budowy domów studenckich. Dopuszczenie uczelni wyższych do rozwiązań przewidzianych dla samorządów jest dobrym kierunkiem, zwiększającym dostęp zamieszkowców studentów do bazy noclegowej odpowiadającej ich potrzebom i możliwościom finansowym. Oprócz zwiększenia zasięgu działania istniejących rozwiązań oraz sposobu ich finansowania proponuje się rozwiązania mające zmniejszyć kwoty budowy nowych nieruchomości przez gminy, m.in. udostępniając nieodpłatnie in niezbędną dokumentację budowlaną zbieraną w centralnym rejestrze. W proj. wprowadza się także uproszczenia w przepisach o SAN oraz SIM. NSZZ „Solidarność” popiera działania stymulujące rozwój niedrogiego budownictwa czynszowego i zasobów komunalnych. Zgodzić się też należy z tezą przedstawioną w uzasadnieniu do opiniowanego proj. ustawy, że inwestycje mieszkaniowe to długofalowa inicjatywa, która wymaga czasu od inwestora (gmina), dlatego programy mieszkaniowe powinny sięgać planów kilkunastu lub kilkudziesięcioletnich, a projektodawca zakłada ich finansowanie do 2030 r., czyli zaledwie na kolejne 6 lat. Zdaniem Związku efektywna polityka mieszkaniowa państwa powinna być wpisana w stałą praktykę i nie	Opinia pozytywna. Jednocześnie wyjaśniam, że kwestie nie będące przedmiotem tej nowelizacji będą przedmiotem analizy przy kolejnej planowanej już nowelizacji, w ramach której zdefiniowany zostanie nowy instrument wsparcia inwestycji SBC.
--	--	--

		opierać się na programach, ale na systemowych rozwiązaniach gwarantujących stabilny rozwój mieszkalnictwa dostępnego dla osób starszych, niepełnosprawnych, z ograniczonymi dochodami i rodzin z dziećmi. Przedstawione propozycje są krokiem w dobrym kierunku, jednak w długim okresie niewystarczające.	
	Forum Związków Zawodowych	FZZ pozytywnie oceni zaprezentowany proj. ustawy. Wedle FZZ należy docenić podjęcie przez projektodawców tematu budownictwa czynszowego, bowiem dla szerokiej grupy pracowników ma to kluczowe znaczenie dla możliwości znalezienia mieszkania, w rozsądnej cenie i bez zaangażowania znacznej części własnych środków na jego zakup. Projektowane zmiany w proj. ustawy zmierzać mają do przywrócenia społ. charakteru finansowanych z BP inwestycji mieszkaniowych oraz umożliwienia znacznego wzrostu skali tego typu inwestycji. FZZ pozytywnie ocenia przywrócenie przepisów o całkowitym zakazie wyodrębniania na własność lokali wybudowanych w ramach programu samorządowego budownictwa czynszowego, choć z drugiej strony w przypadku programu wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego utworzono możliwość wyodrębniania na własność lokali mieszkalnych utworzonych z wykorzystaniem finansowego wsparcia środków publicznych. Należy jednocześnie zauważyć, że sprzedaż ma następować po upływie dłuższego niż dotąd okresu, wyłącznie za cenę rynkową, a uzyskane środki przeznaczone były na tworzenia nowego lub modernizację istniejącego zasobu gminy. FZZ pozytywnie ocenia zwiększenie, także w latach 2024 i 2025 maksymalnego limitu wydatków BP do wysokości, których może zostać zasilony FD z przeznaczeniem na	Opinia pozytywna. MRiT wyjaśnia ponadto, że przedłużenie okresu dysponowania lokalami wybudowanymi z udziałem znacznych środków dotacyjnych z budżetu państwa to korzyść dla mieszkańców gmin o niskich dochodach gospodarstw domowych. Zaś możliwość sprzedaży wynika z poszanowania konstytucyjnej odpowiedzialności samorządów gminnych za zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych lokalnych społeczności i tym samym zagospodarowania posiadanym mieniem zgodnie z potrzebami.

		program BSK oraz zagwarantowanie środków budżetowych na ten cel do 2030 r.	
--	--	--	--

**Uwagi do projektu ustawy o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw
(numer w Wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów: UA7)
wraz z uzasadnieniem oraz oceną skutków regulacji**

Uwagi ogólne

Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi
Federacja Związków Pracodawców Ochrony Zdrowia „Porozumienie Zielonogórskie”	Brak uwag

Uwagi do projektu ustawy o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw (numer w Wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów: UA7) wraz z uzasadnieniem oraz oceną skutków regulacji			
Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
Art. 1. Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa			
Art. 1 projektu w zakresie – art. 22c ust. 6 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa	UOKiK	Uwaga UOKiK dotyczyła pozostawienia w art. 22c ust. 6 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa przytoczonych w nim konkretnych aktów prawnych, dotyczących pomocy publicznej. Ze względu na to, że przepis ten dotyczy beneficjentów będących osobami fizycznymi, które muszą same (bez wezwania organu) zadbać o dopełnienie obowiązków wynikających z udzielenia pomocy de minimis, w ocenie UOKiK rezygnacja ze wskazania w art. 22c ust. 6 ww. ustawy art. 37 ust. 1 oraz 5a ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej, nie jest zasadna, ze względu na konieczność zachowania przejrzystości obowiązujących zasad. W odniesieniu do zastrzeżenia, zgłoszonego przez projektodawcę w związku z uwagą UOKiK, chciałbym poinformować, że aktualnie już prowadzone są prace legislacyjne zmierzające do dostosowania art. 37 ustawy o pomocy publicznej do przepisów rozporządzenia Komisji (UE) 2023/2831 z dnia 13 grudnia 2023 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis. Projekt zmiany ustawy o pomocy publicznej został	Uwaga uwzględniona

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		skierowany do uzgodnień międzyresortowych. Wejście w życie zmian planowane jest na jesień 2024 r., co może zbiec się w czasie z wejściem w życie nowelizacji przepisów o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. Nie istnieje zatem ryzyko, że ustawa o pomocy publicznej nie zostanie znowelizowana, co przemawia za pozostawieniem w art. 22c ust. 6 zmienianej ustawy odniesienia do art. 37 ust. 1 oraz 5a ustawy o pomocy publicznej.	
Art. 5. Ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsiębiorstw mieszkaniowych			
Art. 5 projektu	UOKiK	Art. 5 projektu ustawy – dot. wprowadzenia do ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsiębiorstw mieszkaniowych możliwości uzyskania przez publiczne uczelnie wyższe dofinansowania na budowę lub remont pomieszczeń służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów. W zgłoszonej uwadze UOKiK wskazał, że dofinansowanie może stanowić dla uczelni pomoc publiczną, która wymaga notyfikacji Komisji Europejskiej albo zastosowania zasad pomocy de minimis. Alternatywnie możliwe jest wykluczenie stosowania przepisów o pomocy publicznej, jeżeli akademiki będą udostępniane studentom i doktorantom najbardziej potrzebującym, przy określeniu kryterium dochodowego i za niewielką opłatą, zbliżoną charakterem do odpłatności za wynajem lokali komunalnych. Ponadto pomieszczenia te nie mogłyby być	Uwaga uwzględniona

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		wykorzystywane przez uczelnię do prowadzenia działalności gospodarczej. Odnosząc się do zaproponowanego brzmienia przepisów dotyczących ww. dofinansowania, należy zwrócić uwagę, że zawierają one warunki, jakie muszą spełnić studenci i doktoranci ubiegający się o miejsce w akademiku. Pomieszczenia w domach studenckich powstałych lub zmodernizowanych przy wykorzystaniu dofinansowania będą udostępniane osobom niezamożnym i nieposiadającym tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej miejscowości. Ponadto wskazane w projekcie ustawy kryteria dochodowe oraz wysokość ponoszonych opłat – zgodnie z informacjami uzyskanymi na roboczo z Ministerstwa – będą mniej więcej odpowiadały opłatom ponoszonym przez najemców lokali komunalnych. W ocenie UOKiK można zatem przyjąć, że w tym przypadku nie zostanie spełniona jedna z przesłanek pomocy publicznej. Ze względu na brak zainteresowania innych podmiotów oferowaniem na rynku akademików dla najuboższych, z niską stawką czynszu, nie pokrywającą nawet ich utrzymania w odpowiednim stanie technicznym, dofinansowanie mogłoby nie stanowić pomocy publicznej z uwagi na niespełnienie przesłanki zakłócenia konkurencji i wpływu na wymianę handlową. Natomiast wątpliwości UOKiK budzi projektowany art. 4a ust. 4 ustawy o finansowym wsparciu niektórych	

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		przedsięwzięć mieszkaniowych. Z przepisu tego wynika, że „pomieszczenia służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów utworzone lub zmodernizowane z wykorzystaniem finansowego wsparcia może być w okresie nie dłuższym niż łącznie 4 miesiące w roku udostępnione w innym celu niż zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, jeżeli cel ten nie obejmuje prowadzenia w tym pomieszczeniu działalności gospodarczej oraz jeżeli osoba ta spełnia warunki, o których mowa w ust. 3 i 4, nie ukończyła 18 lat lub jest uczniem szkoły podstawowej albo ponadpodstawowej albo jest rodzicem takiej osoby i pomieszczenie to udostępniane jest jej wspólnie z taką osobą”. Projekt ustawy precyzuje, że osoby korzystające z pomieszczeń będą ponosiły odpłatność dwa razy większą, niż studenci i doktoranci zamieszkujący w domu studenckim podczas roku akademickiego (art. 7c ust. 3b zmienianej ustawy). Z projektowanych przepisów wynika, że pomieszczenia objęte dofinansowaniem będą wykorzystywane zarówno do udostępniania ich studentom i doktorantom danej uczelni, jak i osobom trzecim w okresie poza rokiem akademickim. Udostępnianie pomieszczeń w domu studenckim w czasie, kiedy nie odbywają się zajęcia na uczelni, stanowi wynajem i jest działalnością gospodarczą, w zakresie której istnieje konkurencja. Do wsparcia takiej działalności powinny mieć zastosowanie przepisy o pomocy publicznej.	

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		Należy również zwrócić uwagę, że udostępniane pomieszczenia można zakwalifikować jako tzw. infrastrukturę podwójnego wykorzystania, o której mowa w pkt 207 Zawiadomienia Komisji w sprawie pojęcia pomocy państwa w rozumieniu art. 107 ust. 1 TFUE⁵. Warto zaznaczyć, że finansowanie infrastruktury podwójnego wykorzystania można wyłączyć z zastosowania przepisów o pomocy publicznej, jeśli spełnione są warunki z pkt 207 Zawiadomienia. W szczególności, użytkowanie infrastruktury do działalności gospodarczej musi mieć charakter pomocniczy i musi być nieodłącznie związane z jej podstawowym wykorzystaniem o charakterze niegospodarczym. Uznaje się, że taka sytuacja ma miejsce, gdy działalność gospodarcza pochłania takie same nakłady jak podstawowa działalność o charakterze niegospodarczym, takie jak materiały, sprzęt, siła robocza lub aktywa trwałe. Działalność gospodarcza o charakterze pomocniczym musi mieć ograniczony zakres, tj. nie może przekraczać 20% całkowitej rocznej wydajności infrastruktury - jej przestrzeni lub czasu jej wykorzystywania, przy czym odpowiednia proporcja działalności gospodarczej do niegospodarczej musi być utrzymana przez cały cykl życia projektu (okres amortyzacji). W związku z tym, w przypadku, jeśli wykorzystanie gospodarcze infrastruktury podwójnego wykorzystania przekroczy 20% jej wydajności, dofinansowanie udzielane w związku z taką infrastrukturą zacznie podlegać przepisom	

Artykuł	Podmiot zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Stanowisko MRiT
		dotyczącym pomocy publicznej, np. przepisom o pomocy de minimis. W związku z powyższym, wykluczenie stosowania przepisów o pomocy publicznej do planowanego dofinansowania mogłoby nastąpić, jeżeli w projekcie ustawy zapewnione byłoby wykorzystanie pomieszczeń w domach studenckich na warunkach opisanych w pkt 207 Zawiadomienia, tzn. przy utrzymaniu odpowiedniej proporcji działalności gospodarczej (wynajem sezonowy) do działalności uznanej za niepodlegającą przepisom o pomocy publicznej (udostępnianie pomieszczeń studentom i doktorantom). W praktyce oznacza to, że pomieszczenia mogłyby być udostępniane osobom trzecim, jako działalność pomocnicza, na przykład jedynie przez 20% roku.	

TABELA ZGODNOŚCI

TYTUŁ PROJEKTU:			Projekt ustawy o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw (pozycja w Wykazie prac legislacyjnych Rady Ministrów UA7)		
TYTUŁ WDRAŻANEGO AKTU PRAWNEGO			Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1275 z dnia 24 kwietnia 2024 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków (wersja przekształcona) (Dz. Urz. UE L 2024/1275 z 08.05.2024)		
Jedn. red.	Treść przepisu UE	Konieczność wdrożenia	Jedn. red. (*)	Treść przepisu/ów projektu (*)	Uzasadnienie uwzględnienia w projekcie przepisów wykraczających poza minimalne wymogi prawa UE (**)
		T / N			
Art. 17 ust. 5	Od dnia 1 stycznia 2025 r. państwa członkowskie nie udzielają żadnych zachęt finansowych do instalacji indywidualnych kotłów zasilanych paliwami kopalnymi, z wyjątkiem kotłów wybranych do inwestycji przed 2025 r., zgodnie z rozporządzeniem (UE) 2021/241, art. 7 ust. 1 lit. h) pkt (i) tiret trzecie rozporządzenia (UE) 2021/1058 oraz art. 73 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2021/2115.	T	Art. 14 ust. 3 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (art. 5 pkt 18 lit. b projektu ustawy)	„3. Do kosztów przedsięwzięcia nie zalicza się kosztów związanych z zakupem, montażem i uruchomieniem indywidualnego kotła zasilanego paliwami kopalnymi.”	
			Art. 20 ust. 3 projektu ustawy	Przepis przejściowy: „3. Do wniosków o finansowe wsparcie, o których mowa w ust. 2, niezakwalifikowanych z powodu osiągnięcia 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	

				ustawy zmienianej w art. 4, przepisu art. 14 ust. 3 ustawy zmienianej w art. 5 nie stosuje się.”	
--	--	--	--	--	--

ODWRÓCONA TABELA ZGODNOŚCI

1.	Nr celex / nr naturalny / zmiany dyrektywy	
	Implementacja	
2.	Tytuł dyrektywy	
	Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1275 z dnia 24 kwietnia 2024 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków (wersja przekształcona) (Dz. Urz. UE L 2024/1275 z 08.05.2024)	
3.	Instytucja odpowiedzialna za wdrożenie dyrektywy	
	Ministerstwo Rozwoju i Technologii	
4.	Akt prawny, na mocy którego wdrażane są przepisy dyrektywy	
	Ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 304)	
5.	Treść przepisu projektu ustawy wykraczający poza implementację prawa UE	Uzasadnienie wprowadzenia
1	2	3
	Art. 1. W ustawie z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2024 r. poz. 1440 i 1635) wprowadza się następujące zmiany: 1) art. 1 otrzymuje brzmienie: „Art. 1. Ustawa określa zasady gromadzenia oszczędności, finansowania przez Bank Gospodarstwa Krajowego niektórych przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych mających na celu budowę lokali mieszkalnych, zasady działania społecznych agencji najmu oraz zasady działania społecznej inicjatywy mieszkaniowej.”; 2) w art. 25 dodaje się ust. 3–5 w brzmieniu: „3. W przypadku gdy umowa albo statut SIM nie zapewnia realizacji uprawnienia gminy lub gmin do wprowadzenia swoich przedstawicieli do składu rady nadzorczej SIM, na wniosek tej gminy lub gmin SIM dokonuje niezwłocznie zmiany umowy albo statutu	Projekt ustawy uzyskał wpis do Wykazu prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów pod numerem UA7. Podstawowym celem projektu ustawy jest wprowadzenie rozwiązań znacznie ułatwiających realizację lokalnej polityki mieszkaniowej. Przepisy wdrażające dyrektywę 2024/1275 zostały zamieszczone w projekcie ustawy ze względu na konieczność dostosowania programu budownictwa socjalnego i komunalnego do przepisów unijnych, w tym

SIM polegającej na określeniu liczby tych przedstawicieli w sposób zapewniający wnioskującej gminie uprawnienie do wprowadzenia co najmniej jednego przedstawiciela tej gminy. 4. Zmiana umowy albo statutu SIM w zakresie objętym wnioskiem nie wymaga uchwały zgromadzenia wspólników, walnego zgromadzenia akcjonariuszy albo walnego zgromadzenia. 5. W przypadku gdy SIM działa na obszarze więcej niż trzech gmin, a w umowie albo statucie SIM określono, że łączna liczba członków rady nadzorczej wskazywanych przez gminę lub gminy, na których obszarze działa SIM, nie jest mniejsza niż trzy, przepisów ust. 3 i 4 nie stosuje się.”; 3) w art. 28 po ust. 1a dodaje się ust. 1b i 1c w brzmieniu: „1b. Zmiana wysokości stawki czynszu, o której mowa w ust. 1, wymaga, pod rygorem nieważności, uzyskania opinii wyrażonej przez radę nadzorczą SIM w drodze uchwały. 1c. W przypadku złożenia przez gminę lub gminy wniosku, o którym mowa w art. 25 ust. 3, do czasu dokonania wynikającej z tego wniosku zmiany umowy albo statutu SIM, SIM nie dokonuje zmiany wysokości stawki czynszu, o której mowa w ust. 1.”; 4) w art. 29: a) ust. 2 otrzymuje brzmienie: „2. Powiat, gmina, związek międzygminny, Agencja Mienia Wojskowego lub uczelnia publiczna, działając w celu podnajmowania lub przydziału lokali mieszkalnych osobom fizycznym, może zawierać z SIM umowy, o których mowa w ust. 1, dotyczące lokali mieszkalnych, których będzie najemcą.”, b) w ust. 2a wyrazy „umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych” zastępuje się wyrazami „umowy, o których mowa w ust. 1, dotyczące lokali mieszkalnych,”,	do zakazu udzielania jakichkolwiek zachęt finansowych do instalacji indywidualnych kotłów zasilanych paliwami kopalnymi, z wyjątkiem kotłów wybranych do inwestycji przed 2025 r. Wśród tzw. kwalifikowanych kosztów przedsięwzięcia w ramach programu BSK mogłyby znaleźć się koszty związane z zakupem, montażem i uruchomieniem kotła zasilanego paliwami kopalnymi, można by uznać, że państwo udziela zachęt finansowych do instalacji indywidualnych kotłów zasilanych paliwami kopalnymi, co byłoby niezgodne z regulacjami unijnymi. Wobec tego należało wprost wskazać, że koszty związanego z tego typu kotłami są wyłączone z finansowanego wsparcia w ramach programu BSK i nie będą w żaden sposób wspierane przez państwo. Szczegółowe uzasadnienie dla poszczególnych jednostek redakcyjnych znajduje się w uzasadnieniu oraz w Ocenie Skutków Regulacji do projektu ustawy.
--	---

	c) ust. 3 otrzymuje brzmienie: „3. Podnajmowanie lub przydział przez powiat, gminę, związek międzygminny, Agencję Mienia Wojskowego lub uczelnię publiczną lokalu mieszkalnego, o którym mowa w ust. 2, nie wymaga zgody SIM, z wyłączeniem lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego.”, d) ust. 5 otrzymuje brzmienie: „5. Osoba fizyczna, która zawarła z SIM umowę, o której mowa w ust. 1, nie może bez zgody SIM dokonywać przeniesienia praw i obowiązków wynikających z tej umowy na rzecz wskazanego przez siebie najemcy. W przypadku gdy przeniesienie praw i obowiązków wynikających z umowy, o której mowa w ust. 1, następuje na rzecz obecnego najemcy tego lokalu, SIM może odmówić wyrażenia zgody na to przeniesienie wyłącznie w przypadku, gdy najemca ten zalega z: 1) zapłatą czynszu, o którym mowa w art. 28 ust. 1, lub 2) opłatami z tytułu kosztów, o których mowa w art. 28 ust. 3 pkt 2, lub 3) opłatami niezależnymi od SIM, a przez nią pobieranymi – za miesiąc przez łączny okres co najmniej 3 miesięcy.”, e) po ust. 5 dodaje się ust. 5a i 5b w brzmieniu: „5a. W przypadku gdy przeniesienie praw i obowiązków wynikających z umowy, o której mowa w ust. 1, jest dokonywane na osobę: 1) zaliczaną do I albo II grupy podatkowej, o której mowa w art. 14 ust. 3 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (Dz. U. z 2024 r. poz. 1837), oraz 2) spełniającą warunki określone w art. 30 ust. 1 – przepisu ust. 5 nie stosuje się, chyba że osoba ta jest najemcą tego lokalu.	
--	---	--

	5b. W przypadku gdy SIM odmówiła wyrażenia zgody, o której mowa w ust. 5, po zakończeniu umowy najmu i opróżnieniu lokalu mieszkalnego, kwota partycypacji podlega zwrotowi na zasadach, o których mowa w art. 29a ust. 3 i 4, chyba że zakończenie umowy tego najmu nastąpiło po upływie 3 miesięcy od dnia tej odmowy.”; 5) w art. 29a po ust. 2a dodaje się ust. 2b w brzmieniu: „2b. W przypadku gdy kwota partycypacji stanowi co najmniej 10% kosztów budowy lokalu, umowę najmu zawiera się na czas nieoznaczony albo jako umowę najmu instytucjonalnego z dojściem do własności.”; 6) w art. 30 po ust. 3 dodaje się ust. 3¹ w brzmieniu: „3¹. W przypadku gdy osoba fizyczna ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego zawarła z SIM umowę, o której mowa w art. 29a ust. 1, w deklaracji, o której mowa w ust. 3, podaje się średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok zawarcia tej umowy.”; 7) w art. 33da w ust. 3: a) pkt 2 otrzymuje brzmienie: „2) uwzględniającej całkowite rozliczenie partycypacji.”, b) uchyla się pkt 3; 8) w rozdziale 4aa uchyla się oddział 4; 9) w tytule rozdziału 4b wyraz „kredytu” zastępuje się wyrazami „finansowania zwrotnego”; 10) w art. 33ea: a) w ust. 1 skreśla się wyrazy „albo wybudowanego przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosku złożonego do dnia 30 września 2009 r.” oraz wyrazy „albo oddziale 1 i oddziale 4 rozdziału 4aa”,	
--	--	--

	b) uchyla się ust. 3, c) ust. 5 otrzymuje brzmienie: „5. Przeniesienie na najemcę własności garażu wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego lub udziału w garażu wielostanowiskowym wybudowanym przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego może nastąpić wyłącznie na rzecz najemcy lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego i łącznie z przeniesieniem własności tego lokalu na najemcę.”; 11)w art. 33f: a) ust. 1a otrzymuje brzmienie: „1a. Lokale mieszkalne, o których mowa w art. 33ea ust. 1, nie mogą być wyodrębniane na własność przed: 1) upływem 25 lat, licząc od dnia przekazania do użytkowania obiektu budowlanego, w którym znajdują się te lokale, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418) oraz 2) dniem całkowitej spłaty kredytu udzielonego w ramach finansowania zwrotnego na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia, w ramach którego wybudowano te lokale.”, b) w ust. 1b wyrazy „15 lat” zastępuje się wyrazami „25 lat”, c) ust. 1c otrzymuje brzmienie: „1c. Decyzję o wyodrębnieniu na własność lokalu mieszkalnego podejmuje na wniosek najemcy zgromadzenie wspólników, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie SIM.”, d) ust. 2 otrzymuje brzmienie: „2. Cena lokalu mieszkalnego uwzględnia pokrycie wszystkich zobowiązań przypadających na ten lokal oraz koszty wyceny nieruchomości.”,	
--	--	--

	e) uchyla się ust. 3, 4 i 6; 12) uchyla się art. 33g; 13)w art. 33h: a) ust. 1 otrzymuje brzmienie: „1. Uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego środki, pomniejszone o wydatki związane ze spłatą wszystkich zobowiązań i kosztów, o których mowa w art. 33f ust. 2, oraz kwotę odpowiadającą iloczynowi ceny sprzedaży lokalu oraz wskaźnika równego ilorazowi kosztów własnych kredytobiorcy w całkowitych kosztach realizacji przedsięwzięcia finansowanego kredytem udzielonym przez Bank Gospodarstwa Krajowego, podlegają spłacie do Funduszu Dopłat. SIM przekazuje środki na rachunek Funduszu Dopłat w terminie 7 dni od dnia ich otrzymania.”, b) uchyla się ust. 2 i 3; 14) uchyla się art. 33i; 15)art. 33k otrzymuje brzmienie: „Art. 33k. Do wyodrębniania na własność lokali mieszkalnych wybudowanych na wynajem przez spółdzielnie mieszkaniowe lub spółki gminne przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego przepisy art. 33ea ust. 1, 2, 4 i 5, art. 33f ust. 1a–2 i 5, art. 33h ust. 1 oraz art. 33j stosuje się odpowiednio.”; 16)w art. 33ka w ust. 1 zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie: „Do wyodrębniania na własność lokali mieszkalnych wybudowanych na wynajem przez SIM przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, przeniesionych do mieszkaniowego zasobu gminy w wyniku likwidacji SIM, przepisy art. 33ea ust. 1, 4 i 5, art. 33f ust. 1a–2 i 5, art. 33h ust. 1 oraz art. 33j stosuje się odpowiednio.”; 17) uchyla się rozdział 4c.	
--	--	--

	Art. 2. W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717 i 1881) wprowadza się następujące zmiany: 1) w art. 192 dodaje się ust. 3–6 w brzmieniu: „3. Świadcstwo, o którym mowa w ust. 1, jest wydawane w postaci spersonalizowanej dwustronnej karty identyfikacyjnej, która zawiera: 1) imię i nazwisko rzeczoznawcy majątkowego; 2) fotografię rzeczoznawcy majątkowego; 3) numer uprawnień i datę ich uzyskania; 4) wskazanie tytułu zawodowego; 5) podstawę prawną wydania świadctwa; 6) dane identyfikujące świadctwo: a) nazwę, b) datę wydania, c) numer blankietu wraz z kodem kreskowym, d) organ wydający i odwzorowanie jego pieczęci, e) elementy zabezpieczające przed sfalszowaniem. 4. W przypadku osób posiadających obywatelstwo polskie świadctwo, o którym mowa w ust. 1, może być również udostępniane w postaci dokumentu mobilnego w rozumieniu art. 2 pkt 7 ustawy z dnia 26 maja 2023 r. o aplikacji mObywatel (Dz. U. z 2024 r. poz. 1275 i 1717). 5. Świadcstwo, o którym mowa w ust. 1, udostępniane w postaci dokumentu mobilnego zawiera dane, o których mowa w ust. 3 pkt 1–4.	
--	--	--

	6. W przypadku osób posiadających obywatelstwo polskie fotografię, o której mowa w ust. 3 pkt 2, pobiera się z Rejestru Dowodów Osobistych, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 6 sierpnia 2010 r. o dowodach osobistych (Dz. U. z 2022 r. poz. 671 oraz z 2023 r. poz. 1234 i 1941).”; 2) w art. 197: a) wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie: „Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, mając na względzie zapewnienie obiektywnego, rzetelnego i sprawnego sprawdzenia przygotowania kandydatów na rzeczoznawców majątkowych, sprawności i prawidłowości wydawania świadectw nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, powszechnej dostępności wzoru tego świadectwa, jak również potrzebę zabezpieczenia tych świadectw przed sfałszowaniem oraz zapewnienie obiektywnej oceny skarg na działalność osób, którym nadano te uprawnienia, a także uwzględniając rzeczywiste koszty postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej, określi w drodze rozporządzenia:”; b) pkt 3 otrzymuje brzmienie: „3) wzór świadectwa nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości;”; c) po pkt 3 dodaje się pkt 3a i 3b w brzmieniu: „3a) wizualizację świadectwa nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości na ekranie urządzenia mobilnego; 3b) sposób postępowania przy wydawaniu świadectwa nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości;”. Art. 3. W ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 558) wprowadza się następujące zmiany:	
--	--	--

	1) w art. 9²: a) ust. 1 otrzymuje brzmienie: „1. Lokale, o których mowa w art. 9¹, nie mogą być wyodrębniane na własność.”, b) uchyla się ust. 2 i 3; 2) w art. 542 skreśla się wyrazy „, z uwzględnieniem art. 9² ust. 3”. Art. 4. W ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1368 i 1473) wprowadza się następujące zmiany: 1) w art. 5: a) w ust. 2 uchyla się pkt 4b, b) w ust. 3: – w pkt 1ba wyraz „projektów” zastępuje się wyrazami „dokumentacji projektowych”, – uchyla się pkt 1f; 2) po art. 6 dodaje się art. 6a w brzmieniu: „Art. 6a. 1. Do dochodzenia roszczeń Funduszu właściwy jest Bank Gospodarstwa Krajowego, z wyłączeniem roszczeń, do których dochodzenia na podstawie przepisów odrębnych właściwy jest minister właściwy do spraw budownictwa planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. 2. Koszt dochodzenia roszczeń, o których mowa w ust. 1, pokrywa się ze środków Funduszu.”. Art. 5. W ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 304) wprowadza się następujące zmiany:	
--	---	--

	1) w art. 1: a) w pkt 1 po lit. c dodaje się lit. ca w brzmieniu: „ca) pomieszczeń służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów,” b) w pkt 1b wyrazy „projektów architektoniczno-budowlanych i projektów technicznych,” zastępuje się wyrazami „dokumentacji projektowych”; 2) w art. 2: a) po pkt 4a dodaje się pkt 4b w brzmieniu: „4b) pomieszczeniu służącym zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów – należy przez to rozumieć pomieszczenie w domu studenckim stanowiącym własność uczelni publicznej, nadające się do zamieszkania, o powierzchni mieszkalnej co najmniej 8 m² na jedną osobę, wyposażone w oświetlenie naturalne i elektryczne, ogrzewanie, niezawilgocone przegrody budowlane oraz wyposażone w źródło zaopatrzenia w wodę, ustęp oraz urządzenie do gotowania posiłków albo obejmujące bezpośredni dostęp do aneksu wyposażonego w to źródło, ten ustęp oraz to urządzenie;” b) w pkt 5a: – w lit. b skreśla się wyrazy „i społecznych agencji najmu”, – w lit. h dodaje się przecinek i dodaje się lit. i w brzmieniu: „i) uczelnię publiczną”; 3) po art. 4 dodaje się art. 4a w brzmieniu: „Art. 4a. 1. Finansowego wsparcia udziela się uczelni publicznej, jako beneficjentowi wsparcia, na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia polegającego na: 1) budowie budynku na nieruchomości stanowiącej własność albo będącej w użytkowaniu wieczystym uczelni publicznej,	
--	--	--

	2) remoncie lub przebudowie budynku będącego własnością uczelni publicznej albo części takiego budynku, 3) kupnie budynku mieszkalnego albo udziału we własności budynku mieszkalnego, w tym kupnie połączonym z remontem lub przebudową tego budynku – w wyniku którego zostaną utworzone lub zmodernizowane pomieszczenia służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów. 2. Pomieszczenie służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów utworzone lub zmodernizowane z wykorzystaniem finansowego wsparcia, o którym mowa w ust. 1, uczelnia publiczna udostępnia w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wyłącznie studentom lub doktorantom. 3. W przypadku udostępnienia studentowi lub doktorantowi pomieszczenia służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów utworzonego lub zmodernizowanego z wykorzystaniem finansowego wsparcia, o którym mowa w ust. 1, z tego pomieszczenia, w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, wraz ze studentem lub doktorantem mogą korzystać zgłoszeni przez niego do wspólnego zamieszkania jego dziecko lub małżonek wchodzący w skład gospodarstwa domowego tego studenta lub doktoranta. 4. Pomieszczenie służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów utworzone lub zmodernizowane z wykorzystaniem finansowego wsparcia, o którym mowa w ust. 1, może być w okresie nie dłuższym niż 20% roku udostępnione w innym celu niż zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych pod warunkiem, że ten cel nie obejmuje prowadzenia w tym pomieszczeniu działalności gospodarczej: 1) osobom, o których mowa w ust. 2 i 3; 2) osobie, która nie ukończyła 18. roku życia lub która jest uczniem szkoły podstawowej albo ponadpodstawowej albo rodzicowi tej osoby, jeżeli to pomieszczenie jest mu udostępniane wspólnie z tą osobą.”;	
--	---	--

	4) w art. 5: a) w ust. 1 w pkt 2 w lit. a po wyrazie „gmina” dodaje się wyrazy „albo są gminy”, b) w ust. 10 w pkt 1 wyrazy „15 lat” zastępuje się wyrazami „25 lat”; 5) w art. 5c w ust. 1 w pkt 3 wyrazy „art. 5a ust. 2 pkt 1” zastępuje się wyrazami „art. 5a ust. 1”; 6) w art. 6 w ust. 2 w zdaniu pierwszym wyrazy „mieszkań chronionych” zastępuje się wyrazami „mieszkań treningowych lub wspomaganych”; 7) w art. 6aa po wyrazach „art. 3 ust. 1 pkt 1” dodaje się wyrazy „, art. 4a ust. 1 pkt 1”; 8) w art. 6d wyrazy „art. 3 ust. 1 pkt 3” zastępuje się wyrazami „art. 3 ust. 1 pkt 3–6”; 9) w art. 7 dodaje się ust. 3 w brzmieniu: „3. Finansowe wsparcie nie przysługuje, jeżeli na realizację przedsięwzięcia zostały przyznane w formie dotacji celowej środki finansowe, o których mowa w art. 365 pkt 4 lit. a ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. – Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz. U. z 2024 r. poz. 1571, 1871 i 1897).”; 10) w art. 7a: a) ust. 1 otrzymuje brzmienie: „1. W przypadku utworzenia: 1) pomieszczenia służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów z wykorzystaniem finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 4a ust. 1, uczelnia publiczna udostępnia to pomieszczenie studentowi albo doktorantowi w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, jeżeli: a) ten student lub doktorant oraz osoby korzystające wraz z nim z tego pomieszczenia zgodnie z art. 4a ust. 3 w dniu udostępnienia tego pomieszczenia nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości,	
--	---	--

	b) łączny średni miesięczny dochód tego studenta lub doktoranta oraz osób korzystających wraz z nim z tego pomieszczenia zgodnie z art. 4a ust. 3 w roku poprzedzającym rok udostępnienia tego pomieszczenia nie przekracza: – 75% – w przypadku gdy do korzystania z tego pomieszczenia ten student lub doktorant nie zgłosili żadnej osoby, – 105% – w przypadku gdy do korzystania z tego pomieszczenia ten student lub doktorant zgłosili jedną osobę, – 145% – w przypadku gdy do korzystania z tego pomieszczenia ten student lub doktorant zgłosili dwie osoby, – 170% – w przypadku gdy do korzystania z tego pomieszczenia ten student lub doktorant zgłosili trzy osoby, – 170% – w przypadku gdy do korzystania z tego pomieszczenia ten student lub doktorant zgłosili więcej niż trzy osoby, powiększonych o dodatkowe 35% na każdą kolejną zgłoszoną osobę – iloczynu wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na którego terenie jest położone pomieszczenie służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów, oraz współczynnika 1,4; 2) lokalu mieszkalnego z wykorzystaniem finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 5 ust. 1, inny inwestor niż gmina albo związek międzygminny wynajmuje ten lokal osobie fizycznej, jeżeli: a) w dniu objęcia lokalu ta osoba oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości,	
--	--	--

	b) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego tej osoby fizycznej w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu mieszkalnego, nie przekracza: – 75% w jednoosobowym gospodarstwie domowym, – 105% w dwuosobowym gospodarstwie domowym, – 145% w trzyosobowym gospodarstwie domowym, – 170% w czteroosobowym gospodarstwie domowym, – 170% w gospodarstwie domowym większym niż czteroosobowe, powiększonych o dodatkowe 35% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym – iloczynu wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na którego terenie jest położony lokal mieszkalny, oraz współczynnika 1,4.”, b) po ust. 2 dodaje się ust. 2a i 2b w brzmieniu: „2a. Student lub doktorant, o których mowa w ust. 1 pkt 1, składają uczelni publicznej deklarację o łącznym średnim miesięcznym dochodzie tego studenta lub doktoranta oraz osób zgłoszonych przez niego do korzystania z pomieszczenia służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów w roku poprzedzającym rok udostępnienia tego pomieszczenia oraz oświadczenie o braku tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości. 2b. Do udostępniania pomieszczeń służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów na zasadach określonych w art. 4a ust. 4 przepisów ust. 1 pkt 1 i ust. 2a nie stosuje się.”, c) w ust. 3 w zdaniu pierwszym po wyrazach „o której mowa w ust. 1” dodaje się wyrazy „pkt 2”, d) w ust. 4 wyrazy „ust. 3” zastępuje się wyrazami „ust. 2a i 3”,	
--	---	--

	e) w ust. 5 wyrazy „ust. 3” zastępuje się wyrazami „ust. 2a i 3”, f) ust. 6 i 7 otrzymują brzmienie: „6. Minister właściwy do spraw: 1) szkolnictwa wyższego i nauki udostępnia wzór deklaracji, o której mowa w ust. 2a, 2) budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa udostępnia wzór deklaracji, o której mowa w ust. 3 – w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu obsługującego tego ministra. 7. W przypadku gdy lokal mieszkalny, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, został utworzony w wyniku przedsięwzięcia realizowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, przy wyborze najemcy stosuje się warunki określone w ust. 1 pkt 2.”, g) ust. 8 otrzymuje brzmienie: „8. Utworzenie przez inwestora będącego społeczną inicjatywą mieszkaniową lokalu mieszkalnego z wykorzystaniem finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 5 ust. 1, nie wyklucza zawarcia z osobą fizyczną, o której mowa w ust. 1 pkt 2, umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, o której mowa w art. 29a ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. Przepis art. 30 ust. 3¹ ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa stosuje się.”; 11) w art. 7c po ust. 3 dodaje się ust. 3a–3c w brzmieniu: „3a. Wysokość opłaty dziennej za udostępnienie, zgodnie z art. 4a ust. 2 i 3, pomieszczenia służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów utworzonego lub zmodernizowanego z wykorzystaniem finansowego wsparcia nie może przekroczyć iloczynu powierzchni mieszkalnej tego pomieszczenia przypadającej na studenta albo doktoranta, któremu to pomieszczenie udostępniono, oraz na osoby	
--	---	--

	korzystające z tego pomieszczenia wraz z tym studentem lub doktorantem, zgodnie z art. 4a ust. 3, oraz kwoty stanowiącej 0,015% wartości odtworzeniowej lokalu obliczonej zgodnie z art. 9 ust. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego albo 0,008% tej kwoty w przypadku gdy poza opłatą za udostępnienie pomieszczenia służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów uczelnia publiczna pobiera od tego studenta lub doktoranta opłatę na pokrycie kosztów od niej niezależnych. Przez koszty niezależne od uczelni publicznej rozumie się opłaty niezależne od właściciela w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, ponoszone przez tę uczelnię w związku z udostępnieniem pomieszczenia służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów. 3b. Wysokość opłaty dziennej za udostępnienie, zgodnie z art. 4a ust. 4, pomieszczenia służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów utworzonego lub zmodernizowanego z wykorzystaniem finansowego wsparcia nie może przekroczyć dwukrotności kwoty obliczonej zgodnie z ust. 3a. W przypadku gdy to pomieszczenie jest udostępniane osobie innej niż określona w art. 4a ust. 2 i 3, wysokość opłaty dziennej jest ustalana w sposób określony w ust. 3a. 3c. W przypadku gdy powierzchnia mieszkalna pomieszczenia służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów utworzonego lub zmodernizowanego z wykorzystaniem finansowego wsparcia, przypadająca na studenta lub doktoranta, któremu to pomieszczenie udostępniono, oraz na osoby korzystające z tego pomieszczenia wraz z tym studentem lub doktorantem, zgodnie z art. 4a ust. 3, jest większa niż iloczyn łącznej liczby tych osób i liczby 15, do określenia maksymalnej wysokości opłaty dziennej, o której mowa w ust. 3a, przyjmuje się, że ta powierzchnia odpowiada iloczynowi łącznej liczby tych osób i liczby 15.”; 12)art. 7e otrzymuje brzmienie:	
--	--	--

	„Art. 7e. 1. Lokale mieszkalne utworzone z wykorzystaniem finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 5 albo w art. 5a, nie mogą być wyodrębnione na własność przed upływem 25 lat, licząc od dnia rozliczenia kosztów przedsięwzięcia. 2. Po upływie okresu, na jaki została zawarta umowa, o której mowa w art. 5 ust. 2 pkt 1, w przypadku realizacji przedsięwzięcia z udziałem finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 5 albo art. 5a, przepisy art. 28 ust. 2 pkt 2 i ust. 2a–5 oraz art. 30 ust. 1 pkt 2 i ust. 1a, 1b, 3, 3a, 5, 5a i 7 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa stosuje się odpowiednio.”; 13)rozdział 2a otrzymuje brzmienie: „Rozdział 2a Zasób dokumentacji projektowych dotyczących budowy budynków, w których są tworzone lokale mieszkalne Art. 7g. 1. W celu ułatwienia realizacji przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1 oraz art. 5 ust. 1 pkt 1, w których są tworzone lokale mieszkalne, minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może tworzyć i uzupełniać zasób dokumentacji projektowych. 2. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa tworzy i uzupełnia zasób dokumentacji projektowych w drodze zamówienia publicznego poprzedzonego konkursem w rozumieniu art. 7 pkt 8 ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1320). 3. Zarządzanie zasobem dokumentacji projektowych, w tym zarządzanie prawami autorskimi do dokumentacji projektowych, minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa powierza Bankowi. Powierzenia dokonuje się w drodze umowy.	
--	---	--

	4. Zarządzanie zasobem dokumentacji projektowych obejmuje w szczególności: 1) udostępnianie wizualizacji i opisów wchodzących do zasobu dokumentacji projektowych na stronie internetowej Banku lub w tworzonych katalogach; 2) przechowywanie wchodzących do zasobu dokumentacji projektowych dokumentacji w wersji papierowej lub elektronicznej. 5. Koszty tworzenia, uzupełniania i zarządzania zasobem dokumentacji projektowych są pokrywane ze środków Funduszu Dopłat. Art. 7h. 1. Na wniosek gminy, jednoosobowej spółki gminnej, spółki gminnej albo społecznej inicjatywy mieszkaniowej Bank udostępnia z zasobu dokumentacji projektowych, o którym mowa w art. 7g ust. 1, wskazaną we wniosku dokumentację i udziela tym podmiotom nieodpłatnie prawa do korzystania z tej dokumentacji. Przepisu art. 61 ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (Dz. U. z 2025 r. poz. 24) nie stosuje się. 2. We wniosku wskazuje się: 1) wchodzącą w skład zasobu dokumentacji projektowych, o którym mowa w art. 7g ust. 1, dokumentację podlegającą wykorzystaniu; 2) miejsce realizacji przedsięwzięcia. 3. Prawo do korzystania z dokumentacji projektowych udzielone: 1) gminie albo jednoosobowej spółce gminnej – uprawnia do korzystania z niej wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1, 2) gminie, spółce gminnej albo społecznej inicjatywie mieszkaniowej – uprawnia do korzystania z niej wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 – w miejscu realizacji przedsięwzięcia wskazanym we wniosku.	
--	--	--

	4. Prawo do korzystania z dokumentacji projektowych udzielone społecznej inicjatywie mieszkaniowej stanowi rekompensatę z tytułu świadczenia usługi publicznej w rozumieniu przepisów prawa Unii Europejskiej dotyczących pomocy publicznej z tytułu świadczenia usług w ogólnym interesie gospodarczym. Art. 7i. 1. W przypadku gdy realizacja przedsięwzięcia, na które udzielono finansowego wsparcia, następuje z wykorzystaniem dokumentacji wchodzącej w skład zasobu dokumentacji projektowych, o którym mowa w art. 7g ust. 1, Bank wypłaca twórcy tej dokumentacji wynagrodzenie w wysokości 10 zł za każdy 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych tworzonych w ramach tego przedsięwzięcia. 2. Wynagrodzenie jest wypłacane do dnia 31 grudnia roku, w którym udzielono finansowego wsparcia na realizację przedsięwzięcia.”; 14)w art. 8: a) ust. 3a otrzymuje brzmienie: „3a. Wnioski o finansowe wsparcie na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia, na którego sfinansowanie: 1) beneficjent wsparcia złożył wniosek o finansowe wsparcie udzielane w ramach planu rozwojowego, 2) inwestor uzyskał pozytywną decyzję kredytową dotyczącą udzielenia finansowania zwrotnego – Bank rozpatruje poza kolejnością, o której mowa w ust. 3.”, b) uchyla się ust. 3b, c) w ust. 4–7 i 9 po wyrazach „art. 3–6” dodaje się wyrazy „,art. 6aa”; 15)w art. 8b: a) w ust. 2:	
--	--	--

	– w pkt 3 wyrazy „15%” zastępuje się wyrazami „5%”, – po pkt 3a dodaje się pkt 3b w brzmieniu: „3b) art. 4a ust. 1 – udziela się do wysokości 10%”, b) w ust. 5 po pkt 3a dodaje się pkt 3b w brzmieniu: „3b) art. 4a ust. 1, osiągnie wysokość, o której mowa w ust. 2 pkt 3b,”; 16)w art. 12a w ust. 1 po wyrazach „zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa” dodaje się wyrazy „, ministra właściwego do spraw szkolnictwa wyższego i nauki”; 17)w art. 13: a) w ust. 1: – w pkt 1 wyrazy „art. 5 ust. 2” zastępuje się wyrazami „art. 5 ust. 2 pkt 1”, – w pkt 3: – –po lit. b dodaje się lit. ba w brzmieniu: „ba) art. 4a ust. 1,”, – –lit. c otrzymuje brzmienie: „c) art. 5 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 lit. a – w przypadku, o którym mowa w art. 5a ust. 1 oraz art. 6 ust. 3 pkt 1;”, b) w ust. 1a pkt 1 otrzymuje brzmienie: „1) 45% kosztów przedsięwzięcia – w przypadku, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 lit. a, z wyjątkiem przypadków, o których mowa w art. 5a ust. 1 i art. 6 ust. 3 pkt 1, przy czym udział gminy lub związku międzygminnego w części przekraczającej 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;”,	
--	--	--

	c) po ust. 1a dodaje się ust. 1b w brzmieniu: „1b. Łączna kwota udzielonego gminie finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 lit. a, oraz: 1) partycypacji, o której mowa w art. 29a ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, oraz wsparcia udzielonego ze środków zlikwidowanego Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa na sfinansowanie części lub całości działania polegającego na objęciu udziałów lub akcji w istniejącej społecznej inicjatywie mieszkaniowej, która przed dniem objęcia tych udziałów prowadziła działalność na terenie tej gminy, nie może przekroczyć 60% kosztów przedsięwzięcia; 2) wsparcia udzielonego ze środków zlikwidowanego Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa na sfinansowanie części lub całości działania polegającego na objęciu udziałów lub akcji w istniejącej społecznej inicjatywie mieszkaniowej, która przed dniem objęcia tych udziałów prowadziła działalność na terenie tej gminy, nie może przekroczyć 45% kosztów przedsięwzięcia.”, d) w ust. 5 po wyrazach „w art. 3 ust. 4” dodaje się wyrazy „i art. 4a ust. 1 pkt 2”; 18) w art. 14: a) w ust. 1: – w pkt 1 po wyrazach „art. 4” dodaje się wyrazy „, art. 4a ust. 1 pkt 1 i 2”, – w pkt 2 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie: „w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5 i 6, innych niż wskazane w pkt 2a, oraz w przypadku, o którym mowa w art. 4a ust. 1 pkt 3:”; b) dodaje się ust. 3 w brzmieniu: „3. Do kosztów przedsięwzięcia nie zalicza się kosztów związanych z zakupem, montażem i uruchomieniem indywidualnego kotła zasilanego paliwami kopalnymi.”;	
--	--	--

	19)w art. 14a w ust. 1 po wyrazach „art. 4” dodaje się wyrazy „i art. 4a”; 20)w art. 15 w ust. 2 po wyrazach „tymczasowe pomieszczenia” dodaje się wyrazy „, , pomieszczenia służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów”; 21)w art. 16: a) w ust. 1a po wyrazach „art. 3 ust. 1 pkt 5 i 6” dodaje się wyrazy „oraz art. 4a ust. 1 pkt 3”; b) po ust. 1a dodaje się ust. 1b w brzmieniu: „1b. Finansowe wsparcie jest udzielane na realizację przedsięwzięcia, w przypadku którego beneficjent wsparcia lub inwestor ma prawo do prowadzenia robót budowlanych.”; c) w ust. 2: – w pkt 1 po wyrazach „art. 4,” dodaje się wyrazy „art. 4a ust. 1 pkt 1 i 2,”; – po pkt 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu: „2a) kupno budynku mieszkalnego albo udziału we własności budynku mieszkalnego – w przypadku, o którym mowa w art. 4a ust. 1 pkt 3;”; 22)w art. 17 w ust. 4: a) w pkt 1 skreśla się wyrazy „lub art. 5a ust. 2 pkt 1”; b) w pkt 3 po wyrazach „art. 4” dodaje się wyrazy „, , art. 4a ust. 1 pkt 1 i 2”; c) w pkt 4 dodaje się przecinek i dodaje się pkt 5 w brzmieniu: „5)nieprzeniesienia własności budynku mieszkalnego albo udziału we własności budynku mieszkalnego w terminie 2 lat – w przypadku, o którym mowa w art. 4a ust. 1 pkt 3”; 23)w art. 18: a) w ust. 1 w pkt 1 po wyrazach „art. 4 ust. 1 i 2,” dodaje się wyrazy „art. 4a ust. 1,”;	
--	---	--

	b) w ust. 1c po wyrazach „art. 3 ust. 1 pkt 1” dodaje się wyrazy „, art. 4a ust. 1 pkt 1”; 24)w art. 21: a) w ust. 1: – we wprowadzeniu do wyliczenia wyrazy „15 lat” zastępuje się wyrazami „25 lat”, – w pkt 1 po wyrazach „tymczasowego pomieszczenia” dodaje się wyrazy „, pomieszczenia służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów”, – w pkt 2 wyrazy „art. 5a ust. 2 pkt 2” zastępuje się wyrazami „art. 5a ust. 2 pkt 1”, – pkt 4 otrzymuje brzmienie: „4) zmienić, określonej w art. 5a ust. 2 pkt 2, zasady ustalania wysokości opłat z tytułu używania lokali;”, b) po ust. 1 dodaje się ust. 1a–1c w brzmieniu: „1a. Po upływie 25 lat od dnia rozliczenia kosztów przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 3, z wyjątkiem przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5 i 6, jeżeli przedmiotem zakupu jest byłe mieszkanie zakładowe, w przypadku podjęcia decyzji o zbyciu lokalu mieszkalnego cena tego lokalu nie może być niższa niż jego wartość rynkowa określona zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Przepisu art. 68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami nie stosuje się. 1b. Kwotę stanowiącą odsetek wartości rynkowej lokalu mieszkalnego równy udziałowi uzyskanego finansowego wsparcia w kosztach budowy tego lokalu, uwzględniających wartość nieruchomości, gmina albo jednoosobowa spółka gminna przeznacza na realizację przedsięwzięć, o których mowa w art. 1 pkt 1.	
--	--	--

	1c. Do dnia przeznaczenia na realizację przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 1 pkt 1, środków, o których mowa w ust. 1b, gmina albo jednoosobowa spółka gminna gromadzi te środki na wydzielonym rachunku bankowym gminy, o którym mowa w art. 7c ust. 6.”, c) ust. 4 otrzymuje brzmienie: „4. W przypadku zbycia byłego mieszkania zakładowego, gdy bonifikata udzielona od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami będzie niższa od otrzymanego finansowego wsparcia, beneficjent wsparcia wpłaca do Funduszu Dopłat kwotę stanowiącą różnicę między kwotą środków uzyskanych od nabywcy tego mieszkania a kwotą uzyskanego finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat w terminie 14 dni od dnia wpłaty środków przez nabywcę.”, d) w ust. 5 we wprowadzeniu do wyliczenia wyrazy „15 lat” zastępuje się wyrazami „25 lat”; 25) w art. 22 w pkt 2 dodaje się przecinek i dodaje się pkt 3 w brzmieniu: „3) niezgodnie z art. 7 ust. 3”; 26) w art. 22b: a) w ust. 1: – w pkt 1 wyrazy „15%” zastępuje się wyrazami „25%”, – w pkt 2 wyrazy „25%” zastępuje się wyrazami „35%”, b) po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu: „1a. Łączna wysokość finansowego wsparcia udzielonego na zasadach określonych w rozdziale 3, z wyłączeniem art. 13 ust. 4 i art. 13c oraz w ramach planu rozwojowego, o którym mowa w: 1) ust. 1 pkt 1 i art. 13 ust. 1 pkt 3 lit. a i c – nie może przekroczyć 95% kosztów przedsięwzięcia;	
--	--	--

	2) ust. 1 pkt 2 i art. 13 ust. 1 pkt 1 – nie może przekroczyć 60% kosztów przedsięwzięcia.”, c) ust. 2 otrzymuje brzmienie: „2. Koszty, o których mowa w: 1) ust. 1, nie uwzględniają podatku od towarów i usług; 2) ust. 1a, uwzględniają podatek od towarów i usług.”. Art. 6. W ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków (Dz. U. z 2024 r. poz. 1446, 1473, 1572, 1635 i 1940) w art. 24 w ust. 1 uchyla się pkt 1b. Art. 7. W ustawie z dnia 6 sierpnia 2010 r. o dowodach osobistych (Dz. U. z 2022 r. poz. 671 oraz z 2023 r. poz. 1234 i 1941) w art. 66 w ust. 3 po pkt 12 dodaje się pkt 12a w brzmieniu: „12a) minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa;”. Art. 8. W ustawie z dnia 10 września 2015 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1582) w art. 9 w ust. 1: 1) we wprowadzeniu do wyliczenia wyrazy „art. 15c ust. 2” zastępuje się wyrazami „art. 15c ust. 2 pkt 2”; 2) w pkt 10 wyrazy „73,2 mln zł” zastępuje się wyrazami „129,9 mln zł”. Art. 9. W ustawie z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 756, z 2019 r. poz. 1309, z 2021 r.	
--	---	--

poz. 11, z 2022 r. poz. 1561, z 2023 r. poz. 1114, z 2024 r. poz. 1473 oraz z 2025 r. poz. 413) w art. 21 w ust. 1: 1) we wprowadzeniu do wyliczenia wyrazy „8710 mln zł” zastępuje się wyrazami „11 653,3 mln zł”; 2) w pkt 8 wyrazy „2000 mln zł” zastępuje się wyrazami „4 943,3 mln zł”. Art. 10. W ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195) wprowadza się następujące zmiany: 1) w art. 17: a) w ust. 4a uchyla się pkt 2, b) w ust. 4d uchyla się pkt 2; 2) w art. 19 ust. 3 otrzymuje brzmienie: „3. W lokalnych standardach urbanistycznych, o których mowa w ust. 1, rada gminy może określić liczbę miejsc postojowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej lub obowiązek zapewnienia dostępu do sieci ciepłowniczej na zasadach wynikających z przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266, 834, 859, 1847 i 1881 oraz z 2025 r. poz. 303).”. Art. 11. W ustawie z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 695) w art. 76 po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu: „1a. Wysokość składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny dla przedsięwzięć deweloperskich, o których mowa w ust. 1, w ramach których deweloper zawiera umowy deweloperskie lub umowy, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2, jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu 1 lipca 2022 r.”.	
--	--

	Art. 12. W ustawie z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2% (Dz. U. z 2024 r. poz. 1724) w art. 3 ust. 5 otrzymuje brzmienie: „5. Bezpieczny kredyt 2% może zostać udzielony na wniosek złożony do dnia wejścia w życie przepisów ustawy z dnia ... o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. ...).”. Art. 13. W ustawie z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe (Dz. U. z 2024 r. poz. 1704) wprowadza się następujące zmiany: 1) w art. 2 w ust. 2 w pkt 2 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 3 w brzmieniu: „3) dniu roboczym – należy przez to rozumieć dzień niebędący sobotą lub dniem ustawowo wolnym od pracy.”; 2) w art. 3 w ust. 1: a) w pkt 3 lit. b otrzymuje brzmienie: „b) było prowadzone inne konto ani nie była prowadzona inna lokata, chyba że od zakończenia prowadzenia konta upłynęły 24 miesiące i nie została wypłacona premia mieszkaniowa,” b) w pkt 4 skreśla się wyrazy „i w dniu zawarcia umowy prowadzenia konta nie ukończyła 45 lat”; 3) w art. 5 w ust. 3 skreśla się wyrazy „, dla nowych środków,”; 4) w art. 6: a) w ust. 2 w pkt 1 wyrazy „500 zł” zastępuje się wyrazami „300 zł”, b) ust. 4 otrzymuje brzmienie:	
--	---	--

	„4. W przypadku gdy wpłata, o której mowa w ust. 2, jest dokonywana z innego rachunku bankowego, wpłaty tej dokonuje się nie później niż ostatniego dnia roboczego danego miesiąca. Za dzień dokonania wpłaty uznaje się: 1) dzień dokonania jej zaksięgowania przez bank prowadzący konto lub 2) dzień wskazany w dyspozycji, w przypadku gdy oszczędzający w terminie do 7 dni od dnia poinformowania przez bank prowadzący konto o braku wpłaty dostarczy potwierdzenie dyspozycji wpłaty w tym miesiącu, za który stwierdzono brak wpływu środków; bank prowadzący konto informuje oszczędzającego o braku wpłaty w terminie do 10 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nie zaksięgowano wpłaty.”; 5) w art. 7: a) w ust. 1 w pkt 2 po wyrazach „o którym mowa w art. 6 ust. 2” dodaje się wyrazy „pkt 1”, b) po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu: „1a. W przypadku gdy określony w ust. 1 pkt 2 lub 3 termin przekształcenia konta w lokatę wypada w innym dniu niż dzień roboczy, bank prowadzący konto może dokonać tego przekształcenia w pierwszym dniu roboczym następującym po tym terminie.”; 6) w art. 8 po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu: „1a. W przypadku gdy określony w ust. 1 pkt 1, 3, 4 lub 5 termin przeniesienia środków pieniężnych na rachunek oszczędnościowo-rozliczeniowy, o którym mowa w art. 4 ust. 2 pkt 3, wypada w innym dniu niż dzień roboczy, bank prowadzący konto może przenieść te środki na ten rachunek w pierwszym dniu roboczym następującym po tym terminie.”; 7) w art. 13: a) w ust. 1 w pkt 8 dodaje się przecinek i dodaje się pkt 9 w brzmieniu: „9) remontem lub przebudową lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, o którym mowa w:	
--	---	--

	a) art. 3 ust. 3 pkt 1 albo 2 – w przypadku gdy szacowany koszt tego remontu albo tej przebudowy przewyższa kwotę środków wypłacanych z konta albo lokaty, albo b) art. 3 ust. 4 pkt 1 albo 2 – w przypadku gdy szacowany koszt tego remontu albo tej przebudowy przewyższa kwotę środków wypłacanych z konta albo lokaty”, b) w ust. 3 pkt 2 otrzymuje brzmienie: „2) wypłata środków pieniężnych, o której mowa w ust. 1, jest dokonywana w celu pokrycia całości albo części wydatków, o których mowa w ust. 1 pkt 9 lit. a, lub w celu pokrycia całości albo części wydatków, o których mowa w ust. 1 pkt 3, odnoszących się do dalszych udziałów w prawie własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, o którym mowa w art. 3 ust. 3 pkt 1 albo 2.”, c) w ust. 4 pkt 2 otrzymuje brzmienie: „2) wypłata środków pieniężnych, o której mowa w ust. 1, jest dokonywana w celu pokrycia całości albo części wydatków, o których mowa w ust. 1 pkt 9 lit. b, lub w celu pokrycia całości albo części wydatków, o których mowa w ust. 1 pkt 5, odnoszących się do dalszych udziałów w spółdzielczym prawie do lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, o którym mowa w art. 3 ust. 4 pkt 1 albo 2.”; 8) w art. 14 w ust. 4 pkt 2 otrzymuje brzmienie: „2) niższa niż 0,04, wskaźnik premii mieszkaniowej dla danego roku prowadzenia konta wynosi 0,04.”; 9) w art. 16 w ust. 2 w pkt 7 w lit. b kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 8 w brzmieniu: „8) rachunek bankowy oszczędnościowo-rozliczeniowy, o którym mowa w art. 4 ust. 2 pkt 3, po dołączeniu przez oszczędzającego informacji o szacowanym koszcie remontu lub przebudowy lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, o którym mowa w art. 3	
--	--	--

	ust. 3 pkt 1 albo 2 albo ust. 4 pkt 1 albo 2 – w przypadku gdy wypłata ta jest dokonywana w celu pokrycia całości albo części wydatków, o których mowa w art. 13 ust. 1 pkt 9.”; 10)w art. 17 w ust. 2: a) w pkt 1 wyrazy „w związku z nabyciem lub wybudowaniem” zastępuje się wyrazami „w związku z nabyciem, wybudowaniem lub remontem”, b) pkt 2 otrzymuje brzmienie: „2) zbył spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, w związku z nabyciem którego wypłacono premię mieszkaniową, albo zbył takie prawo, a premię mieszkaniową wypłacono w związku z remontem lub przebudową lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego objętego tym prawem,”; 11)w art. 45 w ust. 1: a) w pkt 4 wyrazy „55 000 000 zł” zastępuje się wyrazami „83 400 000 zł”, b) w pkt 5 wyrazy „63 900 000 zł” zastępuje się wyrazami „167 400 000 zł”, c) w pkt 6 wyrazy „0 zł” zastępuje się wyrazami „69 000 000 zł”; 12)w art. 46: a) w ust. 1 pkt 3–10 otrzymują brzmienie: „3) 2025 r. – 1 702 000 000 zł; 4) 2026 r. – 1 772 000 000 zł; 5) 2027 r. – 1 731 000 000 zł; 6) 2028 r. – 1 653 000 000 zł; 7) 2029 r. – 1 582 000 000 zł; 8) 2030 r. – 1 500 000 000 zł; 9) 2031 r. – 1 420 000 000 zł;	
--	--	--

	10) 2032 r. – 1 341 000 000 zł.”, b) w ust. 2 część wspólna otrzymuje brzmienie: „– BGK ogłasza w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej informację o wstrzymaniu przyjmowania w danym roku wniosków, o których mowa w art. 9c ust. 1 ustawy zmienianej w art. 29.”. Art. 14. Do lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w art. 15a ust. 1 ustawy zmienianej w art. 1: 1) udzielonego na podstawie wniosków złożonych do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy lub 2) utworzonych w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, na którego pokrycie części kosztów udzielono finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy zmienianej w art. 5, na podstawie wniosku złożonego do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy – stosuje się przepisy art. 33da i oddziału 4 w rozdziale 4aa, rozdziału 4b ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym, a także art. 33db i art. 33dc ustawy zmienianej w art. 1 oraz przepisy art. 92 i art. 542 ustawy zmienianej w art. 3 w brzmieniu dotychczasowym. Art. 15. Do lokali mieszkalnych wybudowanych ze środków zlikwidowanego Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, zgodnie z art. 18 pkt 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego¹⁾ (w brzmieniu z dnia 30 maja 2009 r., Dz. U. z 2004 r. poz. 2157), stosuje się przepisy rozdziału 4b ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym.	
--	--	--

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

	Art. 16. Do umów w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego zawartych przez społeczną inicjatywę mieszkaniową z osobą fizyczną w okresie od dnia 1 stycznia 2005 r. do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy art. 29 ust. 5a i 5b ustawy zmienianej w art. 1. Art. 17. 1. Do wsparcia udzielonego na podstawie art. 33l ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym stosuje się przepisy art. 33p ust. 1–2 i 2ba–3, art. 33pa ust. 1–3 i 5 oraz art. 33q ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym, z tym że środków, o których mowa w art. 33pa ust. 2 pkt 2 lit. b nie przeznaczają się na realizację przedsięwzięć, o których mowa w art. 1 ust. 1 lit. d ustawy zmienianej w art. 5, chyba że umorzenie udziałów lub akcji na podstawie art. 33pa ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym nastąpiło przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy. 2. Gmina informuje ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa o: 1) zawarciu umowy, o której mowa w art. 33p ust. 2 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym, oraz o określonym w tej umowie rodzaju, planowanym terminie rozpoczęcia i okresie realizacji usługi publicznej, o której mowa w art. 33p ust. 1 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym, oraz o planowanym terminie rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego lub innego przedsięwzięcia służącego realizacji tej usługi w terminie 3 miesięcy od dnia zawarcia tej umowy; 2) rozpoczęciu realizacji usługi publicznej określonej w umowie, o której mowa w art. 33p ust. 2 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym, w terminie 3 miesięcy od dnia uzyskania informacji o rozpoczęciu realizacji tej usługi; 3) umorzeniu udziałów lub akcji na podstawie art. 33pa ust. 1 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym oraz przeznaczeniu uzyskanych w związku z tym	
--	---	--

umorzeniem środków zgodnie z art. 33pa ust. 2 pkt 2 lit. b ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym w terminie 3 miesięcy od dnia tego zdarzenia. 3. Do dochodzenia od gminy roszczeń Skarbu Państwa z tytułu: 1) niezrealizowania działania, w związku z którym udzielono wsparcia, o którym mowa w art. 33l ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym, 2) niedopełnienia obowiązku zawarcia umowy określającej rodzaj, okres realizacji i planowany termin rozpoczęcia realizacji usługi publicznej, o której mowa w art. 33p ust. 1 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym, 3) niedopełnienia obowiązku, o którym mowa w art. 33pa ust. 2 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym – właściwy jest minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. 4. Minister właściwy do spraw rozwoju regionalnego przekazuje niezwłocznie ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa dokumentację związaną z wykonywaniem zadań i kompetencji, o których mowa w art. 33qa ust. 1 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym, w tym także w postaci informatycznych nośników danych. Z czynności tych sporządza się protokół. 5. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może zlecić Bankowi Gospodarstwa Krajowego wykonywanie czynności, o których mowa w ust. 3. Art. 18. 1. Minister właściwy do spraw informatyzacji ogłasza w Dzienniku Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej komunikat określający dzień wdrożenia rozwiązań technicznych, o których mowa w art. 192 ust. 4 ustawy zmienianej w art. 2.	
---	--

	2. Komunikat, o którym mowa w ust. 1, ogłasza się w terminie co najmniej 14 dni przed dniem wdrożenia rozwiązań technicznych określonym w tym komunikacie. Art. 19. Wnioski o rekomendację priorytetowego rozpatrzenia wniosku o finansowe wsparcie, o których mowa w art. 8 ust. 3a ustawy zmienianej w art. 5 w brzmieniu dotychczasowym, złożone i nierozpatrzone do dnia wejścia w życie art. 5 niniejszej ustawy, pozostawia się bez rozpatrzenia. Art. 20. 1. Do finansowego wsparcia udzielonego ze środków Funduszu Dopłat na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego: 1) na podstawie wniosków złożonych w Banku Gospodarstwa Krajowego na podstawie przepisów ustawy zmienianej w art. 5 przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy lub 2) o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy zmienianej w art. 5 w przypadku gdy na wybudowanie lokali mieszkalnych w ramach tego przedsięwzięcia udzielono finansowania zwrotnego, o którym mowa w art. 15a ust. 1 ustawy zmienianej w art. 1, na podstawie wniosków złożonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy – przepisy ustawy zmienianej w art. 5 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym, z wyjątkiem art. 22b ust. 1 i 2 ustawy zmienianej w art. 5, które stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą; do tego finansowego wsparcia stosuje się art. 22b ust. 1a ustawy zmienianej w art. 5. 2. Do wniosków o finansowe wsparcie złożonych w Banku Gospodarstwa Krajowego przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 5 w brzmieniu dotychczasowym, z wyjątkiem art. 8 ust. 3a i art. 22b ust. 1 i 2 ustawy zmienianej w art. 5, które stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą. Do tych wniosków stosuje się art. 14 ust. 3 i art. 22b ust. 1a ustawy zmienianej w art. 5. 4. Na wniosek beneficjenta wsparcia udzielonego przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy w ramach planu rozwojowego na zasadach, o których mowa w rozdziale	
--	--	--

3a ustawy zmienianej w art. 5 w brzmieniu dotychczasowym, i niewypłaconego dokonuje się aktualizacji umowy, o której mowa w art. 12 ust. 1 ustawy zmienianej w art. 5, w zakresie dostosowującym do art. 22b ust. 1 i 2 ustawy zmienianej w art. 5 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą i do art. 22b ust. 1a ustawy zmienianej w art. 5. 5. W przypadku dokonania aktualizacji, o której mowa w ust. 4, po otrzymaniu wypłaty finansowego wsparcia udzielonego w ramach planu rozwojowego na zasadach, o których mowa w rozdziale 3a ustawy zmienianej w art. 5, beneficjent wsparcia zwraca do Funduszu Dopłat kwotę odpowiadającą różnicy między łączną kwotą finansowego wsparcia udzielonego na zasadach określonych w rozdziale 3 ustawy zmienianej w art. 5 i w ramach planu rozwojowego na zasadach, o których mowa w rozdziale 3a ustawy zmienianej w art. 5, a wysokością określoną w art. 22b ust. 1a ustawy zmienianej w art. 5. 6. Zwrot, o którym mowa w ust. 5, może nastąpić w drodze potrącenia odpowiadającej mu kwoty ze środków przekazanych zgodnie z art. 22h ustawy zmienianej w art. 5. Art. 21. Przepis art. 76 ust. 1a ustawy zmienianej w art. 11 stosuje się do umów deweloperskich lub umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy zmienianej w art. 11, dotyczących przedsięwzięć, o których mowa w art. 76 ust. 1 ustawy zmienianej w art. 11, zawartych po dniu wejścia w życie niniejszej ustawy. Art. 22. Bank Gospodarstwa Krajowego w latach 2026–2028 nie ogłasza w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej komunikatu, o którym mowa w art. 9b ust. 5 ustawy zmienianej w art. 12. Art. 23. Do rachunków oszczędnościowych, o których mowa w art. 1 pkt 1 ustawy zmienianej w art. 13, których prowadzenie rozpoczęto przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 13 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą. Art. 24. 1. Maksymalny limit środków budżetu państwa, do których wysokości może zostać zasilony Fundusz Dopłat, przeznaczonych na dopłatę dla Banku Gospodarstwa	
--	--

	Krajowego, o której mowa w art. 15c ust. 2 pkt 2 ustawy zmienianej w art. 1, nie może przekroczyć w 2026 r. kwoty 344 600 000 zł. 2. Organem właściwym do monitorowania wykorzystania limitu środków, o którym mowa w ust. 1, oraz wdrożenia mechanizmu korygującego wskazanego w ust. 3 jest minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. 3. Finansowania zwrotnego, o którym mowa w art. 15a ust. 1 ustawy zmienianej w art. 1, Bank Gospodarstwa Krajowego udziela do wysokości nieprzekraczającej maksymalnej kwoty ustalonej w oparciu o kwotę zastosowanej dopłaty do oprocentowania, o której mowa w art. 15c ust. 2 pkt 2 ustawy zmienianej w art. 1, uwzględniającej limit środków budżetu państwa, o którym mowa w ust. 1. 4. Szczegółowe zasady zapewniające zachowanie przyjętego na 2026 r. maksymalnego limitu środków budżetu państwa, o którym mowa w ust. 1, określają przepisy wydane na podstawie art. 15b ust. 5 ustawy zmienianej w art. 1 oraz umowa, o której mowa w art. 15c ust. 4 ustawy zmienianej w art. 1. Art. 25. Maksymalny limit wydatków budżetu państwa, do których wysokości może zostać zasilony Fundusz Dopłat z przeznaczeniem na sfinansowanie wypłat finansowego wsparcia, o którym mowa w przepisach ustawy zmienianej w art. 5, wynosi w okresie od 2026 r. do 2030 r. łącznie 39 454 500 000 zł, a w poszczególnych latach nie może przekroczyć kwoty: 1) w 2026 r. – 5 627 000 000 zł; 2) w 2027 r. – 6 896 500 000 zł; 3) w 2028 r. – 7 931 000 000 zł; 4) w 2029 r. – 9 000 000 000 zł; 5) w 2030 r. – 10 000 000 000 zł.	
--	---	--

	Art. 26. Dotychczasowe przepisy wykonawcze wydane na podstawie art. 197 pkt 1–5 ustawy zmienianej w art. 2 zachowują moc do dnia wejścia w życie przepisów wykonawczych wydanych na podstawie art. 197 pkt 1–5 ustawy zmienianej w art. 2 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, jednak nie dłużej niż przez 24 miesiące od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, oraz mogą być zmieniane. Art. 27. Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia z wyjątkiem: 1) art. 2 pkt 1 w zakresie art. 192 ust. 4 i 5, który wchodzi w życie z dniem określonym w komunikacie, o którym mowa w art. 18 ust. 1; 2) art. 2 pkt 1 w zakresie art. 192 ust. 3 i 6 oraz pkt 2, który wchodzi w życie po upływie 90 dni od dnia ogłoszenia; 3) art. 13 pkt 1–10, które wchodzi w życie z dniem 1 lipca 2025 r.; 4) art. 5 pkt 1 lit. a, pkt 2 lit. a i lit. b tiret drugie, pkt 3, pkt 7, pkt 9, pkt 10 lit. a–f, pkt 11, pkt 15, pkt 16, pkt 17 lit. a tiret drugie pierwsze podwójne tiret i lit. d, pkt 18 lit. a, pkt 19, pkt 20, pkt 21 lit. a i c, pkt 22 lit. b i c, pkt 23, pkt 24 lit. a tiret drugie oraz pkt 25, które wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2026 r.	
--	---	--

ROZPORZĄDZENIE
MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII¹⁾

z dnia

**w sprawie wzorów formularzy, na których Bank Gospodarstwa Krajowego przekazuje
informacje o udzielonym finansowym wsparciu oraz finansowym wsparciu możliwym
do udzielenia z Funduszu Dopłat**

Na podstawie art. 12a ust. 2 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 304 oraz z ...) zarządza się, co następuje:

§ 1. Określa się wzory formularzy informacji o:

- 1) udzielonym finansowym wsparciu z Funduszu Dopłat, stanowiący załącznik nr 1 do rozporządzenia;
- 2) finansowym wsparciu możliwym do udzielenia z Funduszu Dopłat, stanowiący załącznik nr 2 do rozporządzenia.

§ 2. Formularze, o których mowa w § 1, stosuje się po raz pierwszy do informacji przekazywanych według stanu na koniec

§ 3. Traci moc rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 29 grudnia 2023 r. w sprawie wzorów formularzy, na których Bank Gospodarstwa Krajowego przekazuje informacje o udzielonym finansowym wsparciu oraz finansowym wsparciu możliwym do udzielenia z Funduszu Dopłat (Dz. U. z 2024 r. poz. 29).

§ 4. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem

**MINISTER ROZWOJU
I TECHNOLOGII**

¹⁾ Minister Rozwoju i Technologii kieruje działem administracji rządowej – budownictwo, planowanie i zagospodarowanie przestrzenne oraz mieszkalnictwo, na podstawie § 1 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 16 maja 2024 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Rozwoju i Technologii (Dz. U. poz. 739).

Wzór

INFORMACJA O UDZIELONYM FINANSOWYM WSPARCIU Z FUNDUSZU DOPLAT*

Część A

Narastająco wg stanu na dzień r., w podziale na lata zakwalifikowania wniosków

Rok**	Rodzaj zasobu	Wnioski zakwalifikowane		Umowy czynne		Umowy zakończone i rozliczone		Rezygnacja z zawarcia umowy, rozwiązane umowy		Zmniejszenie kwoty finansowego wsparcia w wyniku rozliczenia przedsięwzięć, z uwzględnieniem zwróconych środków (w złotych)	Wypłaty finansowego wsparcia pomniejszone o zwrócone środki (w złotych)	Kwota pozostała do wypłaty (w złotych)
		Liczba	Wnioskowana kwota finansowego wsparcia (w złotych)	Liczba	Umowna kwota finansowego wsparcia (w złotych)	Liczba	Umowna kwota finansowego wsparcia (w złotych)	Liczba	Kwota finansowego wsparcia (w złotych)			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy (art. 3 ust. 1 ustawy)											
	tymczasowe pomieszczenia (art. 3 ust. 2 ustawy)											
	noclegownie, schroniska dla osób bezdomnych, ogrzewalnie (art. 4 ustawy)											
	pomieszczenia służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów (art. 4a ustawy)											
	lokale mieszkalne na wynajem (art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy)											
	lokale mieszkalne na wynajem (art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a ustawy)											
	lokale mieszkalne na wynajem (art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b ustawy)											
	lokale mieszkalne z prawem do podnajmowania (art. 5a ustawy)											
	komunalna infrastruktura techniczna i infrastruktura społeczna (art. 5c ustawy)											
	mieszkania chronione*** (art. 6 ustawy)											
	mieszkania treningowe i wspomagane (art. 6 ustawy)											
	lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy powstałe w wyniku przedsięwzięć łączonych											

	lokale mieszkalne z prawem do pod- najmowania powstałe w wyniku przedsięwzięć łączonych											
RAZEM												
OGÓŁEM LATA												

Część B

Narastająco wg stanu na dzień r., w podziale na lata zakwalifikowania wniosków i powstały zasób

Rok	Liczba wniosków	Liczba miejsc w noclegowniach	Liczba miejsc w schroniskach dla osób bezdomnych	Liczba miejsc w ogrzewalniach	Liczba tymczasowych pomieszczeń	Liczba lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy	Liczba lokali mieszkalnych na wynajem	Liczba lokali mieszkalnych z prawem do podnajmowania	Liczba mieszkań chronionych***	Liczba mieszkań treningowych	Liczba mieszkań wspomaganych	Liczba pomieszczeń służących za- spokajaniu potrzeb mieszkanio- wych studen- tów	Liczba lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy przeznaczonych dla powo- dzian	Kwota do- finanso- wania (w tys. zł)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
SUMA														

Część C

Narastająco wg stanu na dzień r., w podziale na lata zakwalifikowania wniosków i powstały zasób

Rok	Wnioski spełniające warunki do udzielenia finansowego wsparcia - dane uzupełniające w zakresie części B																										
	Lokale mieszkalne stanowiące były mieszkania zakładowe (o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy)			Lokale mieszkalne zajmowane przez lokatorów na podstawie obowiązującej umowy najmu (o których mowa w art. 3 ust. 4 ustawy)			Lokale mieszkalne dla osób starszych (o których mowa w art. 5b ustawy)			Lokale mieszkalne w ramach przedsięwzięć rewitalizacyjnych (o których mowa w art. 13 ust. 4 ustawy)			Lokale mieszkalne w ramach przedsięwzięć „Za życiem” (o których mowa w art. 13 ust. 4 ustawy)			Lokale mieszkalne w ramach budynków wpisanych do rejestru zabytków lub znajdujących się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków (o których mowa w art. 13 ust. 5 ustawy)			Lokale mieszkalne niezajmowane przez lokatorów na podstawie obowiązującej umowy najmu (o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 3 ustawy)			Lokale mieszkalne ramach przedsięwzięć społecznych agencji najmu (o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b ustawy)			Pomieszczenia służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów (o których mowa w art. 4a ustawy)		
	Liczba wniosków	Liczba lokali	Kwota dofinansowania (w tys. zł)	Liczba wniosków	Liczba lokali	Kwota dofinansowania (w tys. zł)	Liczba wniosków	Liczba lokali	Kwota dofinansowania (w tys. zł)	Liczba wniosków	Liczba lokali	Kwota dofinansowania (w tys. zł)	Liczba wniosków	Liczba lokali	Kwota dofinansowania (w tys. zł)	Liczba wniosków	Liczba lokali	Kwota dofinansowania (w tys. zł)	Liczba wniosków	Liczba lokali	Kwota dofinansowania (w tys. zł)	Liczba wniosków	Liczba lokali	Kwota dofinansowania (w tys. zł)	Liczba wniosków	Liczba pomieszczeń	Kwota dofinansowania (w tys. zł)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25			
SUMA																											

Wnioski spełniające warunki do udzielenia finansowego wsparcia.

Dane w zakresie przedsięwzięć realizowanych na podstawie art. 5c ustawy – komunalna infrastruktura techniczna i społeczna

Rok	Liczba wniosków	Kwota dofinansowania (w tys. zł)								
		Gminne drogi, ulice, mosty, place oraz organizacja ruchu drogowego (art. 7 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, z późn. zm.)	Wodociągi i zaopatrzenie w wodę, kanalizacja, usuwanie i oczyszczanie ścieków komunalnych, utrzymanie czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypiska i unieszkodliwianie odpadów komunalnych, zaopatrzenie w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz (art. 7 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym oraz art. 4 ust. 1 pkt 12 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2024 r. poz. 107, z późn. zm.)	Lokalny transport zbiorowy (art. 7 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz art. 4 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym)	Ochrona zdrowia (art. 7 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz art. 4 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym)	Pomoc społeczna, w tym ośrodki i zakłady opiekuńcze (art. 7 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz art. 4 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym)	Edukacja publiczna (art. 7 ust. 1 pkt 8 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz art. 4 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym)	Kultura, w tym biblioteki gminne i inne instytucje kultury oraz ochrony zabytków i opieki nad zabytkami (art. 7 ust. 1 pkt 9 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz art.4 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym)	Kultura fizyczna i turystyka, w tym tereny rekreacyjne i urządzenia sportowe (art. 7 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz art.4 ust. 1 pkt 8 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym)	Zieleń gminna i zadrzewienia (art. 7 ust. 1 pkt 12 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
SUMA										

Część E

W złotych wg stanu na koniec ... kwartału ... roku

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota w kwartale objętym rozliczeniem	Kwota narastająco od początku roku
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
1	Środki finansowego wsparcia przekazane do Funduszu Dopłat na realizację wypłat		
2	Środki finansowego wsparcia wypłacone beneficjentom z Funduszu Dopłat		
3	Zwrot wypłaconego finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat		
4	Środki finansowego wsparcia pozostające w Funduszu Dopłat po realizacji wypłat		

* Na podstawie ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsiębiorstw mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 304 oraz z

** W przypadku składania informacji za okres kilku lat narastająco, należy powtórzyć wszystkie wiersze dla każdego roku.

*** Dotyczy przedsiębiorstw, dla których wnioski zostały złożone do dnia

Wzór
INFORMACJA O FINANSOWYM WSPARCIU MOŻLIWYM DO UDZIELENIA Z FUNDUSZU DOPLAT*

Narastająco wg stanu na dzień r.

Rodzaj przedsięwzięcia	Liczba wniosków niezakwalifikowanych z powodu przekroczenia limitu środków	Liczba lokali mieszkalnych/ miejsc noclegowych	Kwota dofinansowania (w tys. zł)
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
budowa budynku, z tego:			
<i>lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy (art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy)</i>			
<i>miejsca w noclegowniach, schroniskach dla osób bezdomnych i ogrzewalniach (art. 4 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 3 ustawy)</i>			
<i>pomieszczenia służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów (art. 4a ust. 1 pkt 1 ustawy)</i>			
<i>lokale mieszkalne na wynajem (art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy)</i>			
<i>lokale mieszkalne z prawem do podnajmowania (art. 5a ustawy)</i>			
<i>mieszkania chronione** (art. 6 ust. 1 ustawy)</i>			
<i>mieszkania treningowe (art. 6 ust. 1 ustawy)</i>			
<i>mieszkania wspomagane (art. 6 ust. 1 ustawy)</i>			
remont lub przebudowa, z tego:			
<i>lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy (art. 3 ust. 1 pkt 2 i 3 oraz ust. 4 ustawy)</i>			
<i>miejsca w noclegowniach, schroniskach dla osób bezdomnych i ogrzewalniach (art. 4 ust. 1 pkt 2 i 3 oraz ust. 3 ustawy)</i>			
<i>pomieszczenia służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów (art. 4a ust. 1 pkt 2 ustawy)</i>			
<i>lokale mieszkalne na wynajem (art. 5 ust. 1 pkt 2a ustawy)</i>			
<i>lokale mieszkalne na wynajem (art. 5 ust. 1 pkt 2b ustawy)</i>			
<i>lokale mieszkalne z prawem do podnajmowania (art. 5a ustawy)</i>			
<i>mieszkania chronione** (art. 6 ust. 1 ustawy)</i>			
<i>mieszkania treningowe (art. 6 ust. 1 ustawy)</i>			
<i>mieszkania wspomagane (art. 6 ust. 1 ustawy)</i>			
kupno lokali mieszkalnych i budynków mieszkalnych (art. 3 ust. 1 pkt 5 ustawy)			
kupno lokali mieszkalnych i budynków mieszkalnych połączone z remontem (art. 3 ust. 1 pkt 6 ustawy)			

kupno budynku albo udziału we własności budynku mieszkalnego (art. 4a ust. 1 pkt 3 ustawy)			
kupno budynku albo udziału we własności budynku mieszkalnego połączone z remontem (art. 4a ust. 1 pkt 3 ustawy)			
zmiana sposobu użytkowania budynku, z tego:			
<i>lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy</i> (art. 3 ust. 1 pkt 4 ustawy)			
<i>tymczasowe pomieszczenia</i> (art. 3 ust. 2 ustawy)			
<i>miejsca w noclegowniach, schroniskach dla osób bezdomnych i ogrzewalniach</i> (art 4 ust. 1 pkt 4 oraz ust. 3 ustawy)			
<i>lokale mieszkalne z prawem do podnajmowania</i> (art. 5a ustawy)			
<i>mieszkania chronione **</i> (art. 6 ust. 1 ustawy)			
<i>mieszkania treningowe</i> (art. 6 ust. 1 ustawy)			
<i>mieszkania wspomagane</i> (art. 6 ust. 1 ustawy)			
budowa lub przebudowa komunalnej infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej (art. 5c ust. 1 ustawy)		X	
budowa lub przebudowa komunalnej infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej realizowanej przez inwestora (art. 5c ust. 3 ustawy)		X	
wnioski aktualizujące wartość przedsięwzięcia (art. 13 ust. 8 ustawy)		X	
SUMA			

* Na podstawie ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 304 oraz z).

** Dotyczy przedsięwzięć, dla których wnioski zostały złożone do dnia

UZASADNIENIE

Projekt rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii stanowi wykonanie upoważnienia zawartego w art. 12a ust. 2 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 304 oraz z ...), zwanej dalej „ustawą o finansowym wsparciu”.

Projektowane rozporządzenie było poprzedzone rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 29 grudnia 2023 r. w sprawie wzorów formularzy, na których Bank Gospodarstwa Krajowego przekazuje informacje o udzielonym finansowym wsparciu oraz finansowym wsparciu możliwym do udzielenia z Funduszu Dopłat (Dz. U. z 2024 r. poz. 29).

Konieczność wydania nowego rozporządzenia wynika ze zmian w ustawie o finansowym wsparciu wprowadzonych ustawą z dnia o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. ...).

Projektowane rozporządzenie określa wzory formularzy, na których Bank Gospodarstwa Krajowego, zwany dalej „BGK”, będzie przekazywał ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, ministrowi właściwemu do spraw finansów publicznych, a także ministrowi właściwemu do spraw szkolnictwa wyższego i nauki, informacje o finansowym wsparciu udzielonym na podstawie ustawy o finansowym wsparciu oraz o finansowym wsparciu możliwym do udzielenia w związku z rozpatrywanymi przez BGK, wnioskami beneficjentów ubiegających się o finansowe wsparcie udzielane na podstawie ustawy o finansowym wsparciu. Informacje przekazywane będą kwartalnie, narastająco od początku roku, zgodnie ze wzorami formularzy określonymi w:

- załączniku nr 1 – zawierającym informacje o udzielonym finansowym wsparciu (które pozwolą na monitorowanie programu wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego),
- załączniku nr 2 – zawierającym informacje o możliwym do udzielenia finansowym wsparciu (które pozwolą poznać zapotrzebowanie na realizację poprawnych formalnie wniosków, ale niezakwalifikowanych do udzielenia finansowego wsparcia z uwagi na brak środków).

Załącznik nr 1 do projektowanego rozporządzenia określa wzór formularza, na którym będą przekazywane informacje o udzielonym finansowym wsparciu z Funduszu Dopłat w poszczególnych latach. Załącznik nr 1 składa się z części A, B, C, D oraz E, w których:

- część A zawiera informację o umowach czynnych, zakończonych i rozliczonych, rezygnacjach z zawarcia umowy, jak również o wypłaconej bądź pozostającej do wypłaty kwocie finansowego wsparcia,
- część B zawiera informację o liczbie złożonych wniosków i ilości (liczbie) mającego powstać zasobu,
- części C i D zawierają informację o efektach rzeczowych programu wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego dotyczących zasobu mieszkaniowego i infrastrukturalnego, z tym że część C zawiera informację uzupełniającą o zasobie mieszkaniowym wykazanym w części B,
- część E zawiera informację: o środkach finansowego wsparcia przekazanych do Funduszu Dopłat na realizację wypłat, środkach wypłaconych przez BGK beneficjentom, zwrocie wypłaconego wsparcia, jak również wolnych środków pozostających w Funduszu Dopłat po realizacji wypłat.

W związku nowelizacją ustawy o finansowym wsparciu polegającą na dodaniu nowego art. 4a (finansowanie nowego rodzaju przedsięwzięć, w ramach których powstawać będą pomieszczenia służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów), zmianie ulegnie zakres przekazywanych przez BGK informacji o realizacji programu wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego.

W związku ze zmianą zakresu finansowanych przedsięwzięć w załączniku nr 1, w części A, B i C uwzględniono informację dotyczącą zasobu mieszkaniowego, w ramach przedsięwzięć przeznaczonych dla studentów.

W zakresie załącznika nr 2 do projektowanego rozporządzenia, określającego wzór formularza, na którym przekazywane będą informacje o finansowym wsparciu możliwym do udzielenia z Funduszu Dopłat, w projektowanym rozporządzeniu uwzględniono nowy typ przedsięwzięć uwarunkowany dodaniem art. 4a do ustawy o finansowym wsparciu. Treść załącznika nr 2 w stosunku do dotychczas obowiązującego rozporządzenia została rozszerzona. W treści załącznika nr 2 uwzględniono zatem informację dotyczącą nowego przedsięwzięcia, tj. pomieszczeń służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów w wyniku budowy/remontu lub przebudowy/kupna budynku albo jego części. Podobnie jak w załączniku nr 1 do projektowanego rozporządzenia, BGK będzie przekazywał informację o możliwym do udzielenia wsparciu na tworzenie i modernizację pomieszczeń zaspokajających potrzeby mieszkaniowe studentów w odniesieniu do niezakwalifikowanych, ale poprawnych pod względem formalnym wniosków, tj. takich które oczekują na zakwalifikowanie i finansowanie.

Wzory formularzy, stanowiące załączniki nr 1 i 2 do rozporządzenia będą stosowane po raz pierwszy do informacji przekazywanych według stanu na koniec (§ 2 projektowanego rozporządzenia).

Przepis § 3 projektu rozporządzenia zawiera regulację o utracie mocy rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 29 grudnia 2023 r. w sprawie wzorów formularzy, na których Bank Gospodarstwa Krajowego przekazuje informacje o udzielonym finansowym wsparciu oraz finansowym wsparciu możliwym do udzielenia z Funduszu Dopłat (Dz. U. z 2024 r. poz. 29).

Zgodnie z § 4 projektu rozporządzenie wejdzie w życie z dniem

Przedkładany projekt rozporządzenia jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.

Projekt rozporządzenia nie podlega przedstawieniu właściwym organom i instytucjom Unii Europejskiej, w tym Europejskiemu Bankowi Centralnemu, w celu uzyskania opinii, dokonania powiadomienia, konsultacji albo uzgodnienia, o którym mowa w § 27 ust. 4 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2024 r. poz. 806).

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248, z późn. zm.) oraz § 52 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów projekt rozporządzenia został zamieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Ministra Rozwoju i Technologii oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji w serwisie „Rządowy Proces Legislacyjny”.

Projekt rozporządzenia nie zawiera przepisów technicznych w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. poz. 2039 oraz z 2004 r. poz. 597) i w związku z tym nie podlega procedurze notyfikacji w rozumieniu tego rozporządzenia.

Projekt rozporządzenia nie wpływa na działalność mikroprzedsiębiorców, jak również sektor małych i średnich przedsiębiorców.

Nazwa projektu Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wzorów formularzy, na których Bank Gospodarstwa Krajowego przekazuje informacje o udzielonym finansowym wsparciu oraz finansowym wsparciu możliwym do udzielenia z Funduszu Dopląt	Data sporządzenia 20.05.2024 r.
Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące Ministerstwo Rozwoju i Technologii	Źródło upoważnienie ustawowe – art. 12a ust. 2 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 304 oraz z ...)
Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu Krzysztof Paszyk – Minister Rozwoju i Technologii	Nr w Wykazie prac legislacyjnych Ministra Rozwoju i Technologii ...
Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu Agnieszka Słupska – główny specjalista w Departamencie Mieszkalnictwa w Ministerstwie Rozwoju i Technologii tel.: (22) 323 41 90, adres e-mail: Agnieszka.Slupska@mrit.gov.pl	

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Jaki problem jest rozwiązywany?
Konieczność wydania nowego rozporządzenia wynika ze zmian w ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych, zwanej dalej „ustawą o finansowym wsparciu”, wprowadzonych ustawą z dnia o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. ...). Zmiany ustawy o finansowym wsparciu wprowadzone na mocy ww. ustawy dotyczą materii przedmiotowego rozporządzenia w następującym zakresie: 1) od dnia 1 stycznia 2025 r. finansowym wsparciem objęte zostały pomieszczenia służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów; przepisy zmieniające ustawę o finansowym wsparciu w tym zakresie wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2025 r.; 2) informacje opracowywane na podstawie rozporządzenia będą przekazywane jak dotychczas ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, ministrowi właściwemu do spraw finansów publicznych, a także dodatkowo ministrowi właściwemu do spraw szkolnictwa wyższego i nauki. Przedstawione zmiany wymagają uwzględnienia w nowym rozporządzeniu informacji o liczbie utworzonych/zmodernizowanych pomieszczeń w ramach przedsięwzięć finansowanych.
2. Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji, i oczekiwany efekt
Rekomendowane rozwiązanie: wydanie nowego rozporządzenia określającego wzory formularzy informacji przekazywanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, ministrowi właściwemu do spraw finansów publicznych oraz ministrowi właściwemu do spraw szkolnictwa wyższego i nauki. Planowane narzędzie interwencji: w celu kontynuacji procedury przekazywania środków budżetowych do Funduszu Dopląt na realizację programu finansowego wsparcia samorządów lokalnych w tworzeniu m.in. mieszkań komunalnych i na wynajem o niskim i umiarkowanym czynszu, konieczne jest określenie w akcie rangi rozporządzenia informacji, które będzie przekazywał Bank Gospodarstwa Krajowego w celu monitorowania przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa prawidłowego planowania wydatków budżetu państwa oraz udzielanego ze środków publicznych wsparcia. Obowiązujące rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 29 grudnia 2023 r. w sprawie wzorów formularzy, na których Bank Gospodarstwa Krajowego przekazuje informacje o udzielonym finansowym wsparciu oraz finansowym wsparciu możliwym do udzielenia z Funduszu Dopląt (Dz. U. z 2024 r. poz. 29) nie zawiera pełnych informacji odpowiadającym wprowadzonym zmianom ustawy o finansowym wsparciu. Oczekiwany efekt: określenie podstaw wykonawczych do ustawy o finansowym wsparciu umożliwiających kontrolę prawidłowego planowania wydatków budżetowych oraz udzielania finansowego wsparcia ze środków Funduszu Dopląt.
3. Jak problem został rozwiązany w innych krajach, w szczególności krajach członkowskich OECD/UE?
Projekt rozporządzenia stanowi konsekwencję rozwiązań ustawowych przyjętych w ustawie nowelizującej ustawę o finansowym wsparciu, tj. ustawy z dnia ... o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw. Z uwagi na wykonawczy charakter przedmiotowego aktu względem przepisów ustawy o finansowym wsparciu, polegający na określeniu wzoru formularzy, na których przekazywane są informacje o realizacji programu, nie jest zasadne odniesienie się do rozwiązań przyjętych w prawodawstwie innych państw.
4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Bank Gospodarstwa Krajowego	1		Prawnie ustalona, czytelna i wpisana w określony horyzont czasowy procedura przekazywania przez Bank Ministrowi Rozwoju i Technologii, Ministrowi Finansów oraz Ministrowi Nauki i Szkolnictwa Wyższego informacji w zakresie realizacji rządowego programu.
Ministerstwo Rozwoju i Technologii	1		W związku z uzyskiwaniem informacji o realizacji rządowego programu, oddziaływanie ma charakter pośredni.
Ministerstwo Finansów	1		W związku z uzyskiwaniem informacji o realizacji rządowego programu, oddziaływanie ma charakter pośredni.
Ministerstwo Nauki i Szkolnictwa Wyższego	1		W związku z uzyskiwaniem informacji o realizacji rządowego programu, oddziaływanie ma charakter pośredni.

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

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248, z późn. zm.) oraz § 52 ust. 1 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2024 r. poz. 806), projekt został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie „Rządowy Proces Legislacyjny”.

Z uwagi na mały zakres zmian w stosunku do obowiązującego rozporządzenia, polegający na uwzględnieniu we wzorach formularzy nowych przedsięwzięć, na których przekazywane są informacje o realizacji programu, projekt nie zostanie skierowany do konsultacji publicznych. Projekt zostanie zaopiniowany przez Bank Gospodarstwa Krajowego. Termin na opiniowanie projektu wyniesie 7 dni.

6. Wpływ na sektor finansów publicznych

(ceny stałe z 2016 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	Projekt rozporządzenia nie powoduje skutków finansowych dla budżetu państwa, jak również dla budżetu jednostek samorządu terytorialnego.												

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	4	5	6	7	8	9	10	Łącznie (0-10)
W ujęciu pieniężnym	duże przedsiębiorstwa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa	-											
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	-											
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe, osoby starsze i niepełnosprawne	Zwiększenie możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób wymagających wsparcia, w szczególności studentów, najbardziej potrzebujących mieszkania.											
Niemierzalne	przedsiębiorstwa (w tym MŚP)	-											
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe, osoby starsze i niepełnosprawne	-											
	podmioty spoza sektora finansów publicznych jak np. organizacje pożytku publicznego.	-											
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń		Projekt rozporządzenia nie ma wpływu na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość.											

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: Informacje we wzorach formularzy wynikające z załącznika nr 1 i 2 do projektowanego rozporządzenia były już przekazywane przez Banku Gospodarstwa Krajowego do Ministerstwa Rozwoju i Technologii i Ministerstwa Finansów, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 29 grudnia 2023 r. w sprawie wzorów formularzy, na których Bank Gospodarstwa Krajowego przekazuje informacje o udzielonym finansowym wsparciu oraz finansowym wsparciu możliwym do udzielenia z Funduszu Dopłat. Wzory formularzy zostały skorygowane i uzupełnione o nowy rodzaj przedsięwzięcia, co nie generuje dodatkowych kosztów. Dotychczasowe formularze zostały zastąpione nowymi formularzami.			
9. Wpływ na rynek pracy			
Brak wpływu.			
10. Wpływ na pozostałe obszary			
☐ środowisko naturalne ☐ sytuacja i rozwój regionalny ☐ sądy powszechne, administracyjne lub wojskowe:	☐ demografia ☐ mienie państwowe ☐ inne:		☐ informatyzacja ☐ zdrowie
Omówienie wpływu	Brak wpływu.		
11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego			
Projektowane rozporządzenie wejdzie w życie dniem			
12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?			
Z uwagi na fakt, że projekt rozporządzenia ma na celu kontynuację funkcjonującego już programu budownictwa socjalnego i komunalnego, ewaluacja efektów odbywa się w oparciu o kwartalne informacje o realizacji planu finansowego Funduszu Dopłat. Podstawowym wskaźnikiem ewaluacji programu będzie liczba zakwalifikowanych do finansowego wsparcia, w ramach poszczególnych instrumentów, lokali mieszkalnych.			
13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)			
—			

ROZPORZĄDZENIE
MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII¹⁾

z dnia

**w sprawie finansowego wsparcia udzielanego na realizację niektórych przedsięwzięć
mieszkaniowych**

Na podstawie art. 19 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 304 oraz z ...) zarządza się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. Rozporządzenie określa dla przedsięwzięć, o których mowa w art. 3–5 i art. 5c ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych, zwanej dalej „ustawą”:

- 1) szczegółowy zakres informacji, o których mowa w art. 8 ust. 1a ustawy;
- 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 ustawy;
- 3) wzór formularza, o którym mowa w art. 18 ust. 2 ustawy;
- 4) sposób ustalania dopuszczalnej wysokości rekompensaty, o której mowa w art. 5 ust. 5 i art. 13d pkt 1 ustawy, oraz sposób i tryb weryfikowania zgodności jej przyznawania z przepisami prawa Unii Europejskiej dotyczącymi pomocy publicznej z tytułu świadczenia usług w ogólnym interesie gospodarczym.

¹⁾ Minister Rozwoju i Technologii kieruje działem administracji rządowej – budownictwo, planowanie i zagospodarowanie przestrzenne oraz mieszkalnictwo, na podstawie § 1 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 16 maja 2024 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Rozwoju i Technologii (Dz. U. poz. 739).

Rozdział 2

Zakres informacji, jakie zawiera wniosek o finansowe wsparcie, oraz wzór formularza, na którym dokonuje się rozliczenia faktycznie poniesionych kosztów przedsięwzięcia

§ 2. Szczegółowy zakres informacji, jakie zawiera wniosek o finansowe wsparcie, określa załącznik nr 1 do rozporządzenia.

§ 3. Szczegółowy zakres informacji, jakie są dołączane do wniosku o grant MZG, wniosku o grant OZE oraz wniosku o finansowe wsparcie udzielane w ramach planu rozwojowego, określa załącznik nr 2 do rozporządzenia.

§ 4. Szczegółowy zakres informacji, jakie zawiera wniosek o finansowe wsparcie w zakresie aktualizacji, o której mowa w art. 13 ust. 8 ustawy, określa załącznik nr 3 do rozporządzenia.

§ 5. 1. Wzór formularza, na którym dokonuje się rozliczenia faktycznie poniesionych kosztów przedsięwzięcia, określa załącznik nr 4 do rozporządzenia.

2. Informacje dołączane do rozliczenia faktycznie poniesionych kosztów przedsięwzięcia, w przypadku finansowego wsparcia udzielonego wraz z grantem MZG lub w ramach planu rozwojowego, określa załącznik nr 5 do rozporządzenia.

Rozdział 3

Rekompensata z tytułu świadczenia usług publicznych

§ 6. 1. Rekompensata, o której mowa w art. 5 ust. 5 i art. 13d pkt 1 ustawy, stanowi ekwiwalent dotacji brutto finansowego wsparcia, wyliczany przez Bank Gospodarstwa Krajowego, zwany dalej „Bankiem”, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 11 sierpnia 2004 r. w sprawie szczegółowego sposobu obliczania wartości pomocy publicznej udzielanej w różnych formach (Dz. U. z 2018 r. poz. 461), na dzień zawarcia umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy.

2. Rekompensata, o której mowa w art. 5 ust. 5 i art. 13d pkt 1 ustawy, nie może przekroczyć kwoty niezbędnej do pokrycia kosztów netto inwestora wynikających ze świadczenia usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym, z uwzględnieniem rozsądnego zysku.

3. Koszty netto inwestora wynikające ze świadczenia usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym są obliczane według wzoru:

$$KN = \sum_{i=1}^n \frac{KUOIG_i - PUOIG_i}{(1 + r_b)^{i-1}}$$

w którym poszczególne symbole oznaczają:

KN – koszty netto inwestora wynikające ze świadczenia usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym,

KUOIG – koszty inwestora związane z usługą publiczną świadczoną w ogólnym interesie gospodarczym, o których mowa w art. 5 ust. 7 i 8 ustawy,

PUOIG – przychody inwestora związane z usługą publiczną świadczoną w ogólnym interesie gospodarczym, o których mowa w art. 5 ust. 9 ustawy,

i – i-ty rok okresu, o którym mowa w art. 5 ust. 10 ustawy,

n – ostatni rok okresu, o którym mowa w art. 5 ust. 10 ustawy,

r_b – stopa bazowa publikowana przez Komisję Europejską²⁾, obowiązująca na dzień zawarcia umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy.

4. W przypadku gdy inwestor prowadzi zarówno działalność wchodzącą w zakres usługi publicznej świadczonej w ogólnym interesie gospodarczym, jak i działalność wykraczającą poza ten zakres, w księgach rachunkowych inwestora wykazuje się osobno koszty i przychody związane z usługą publiczną świadczoną w ogólnym interesie gospodarczym oraz koszty i przychody związane z innymi usługami.

5. Rozsądny zysk inwestora związany ze świadczeniem usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym jest obliczany według wzoru:

$$RZ = \sum_{i=1}^n \frac{(i_{IRS} + 1\%) \times (KIUOIG - FW)}{(1 + r_b)^{i-1}}$$

w którym poszczególne symbole oznaczają:

RZ – rozsądny zysk inwestora,

i_{IRS} – stopa swap dla 10-letniego okresu³⁾, obowiązująca na dzień zawarcia umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy,

KIUOIG – koszty, o których mowa w art. 5 ust. 7 pkt 1 i 7 ustawy,

FW – kwota udzielonego finansowego wsparcia,

²⁾ Stopa bazowa obliczana zgodnie z komunikatem Komisji w sprawie zmiany metody ustalania stóp referencyjnych i dyskontowych (2008/C 14/02) (Dz. Urz. UE C 14 z 19.01.2008, str. 6).

³⁾ Stopa swap obliczana dla celów realizacji decyzji Komisji z dnia 20 grudnia 2011 r. w sprawie stosowania art. 106 ust. 2 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy państwa w formie rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych, przyznawanej przedsiębiorstwom zobowiązanym do wykonywania usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym (Dz. Urz. UE L 7 z 11.01.2012, str. 3).

i – i-ty rok okresu, o którym mowa w art. 5 ust. 10 ustawy,

n – ostatni rok okresu, o którym mowa w art. 5 ust. 10 ustawy,

r_b – stopa bazowa publikowana przez Komisję Europejską²⁾, obowiązująca na dzień zawarcia umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy.

6. W przypadku gdy w ramach przedsięwzięcia realizowane są lokale mieszkalne, których najem stanowi usługę publiczną rekompensowaną objęciem udziałów lub akcji społecznej inicjatywy mieszkaniowej, do kwoty finansowego wsparcia, o której mowa w ust. 5, dolicza się wsparcie, o którym mowa w art. 331 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2024 r. poz. 1440 i 1635 oraz z ...).

§ 7. 1. Bank w okresie, o którym mowa w art. 5 ust. 10 ustawy, weryfikuje co dwa lata obrachunkowe oraz na koniec tego okresu zgodność przyznanej rekompensaty z warunkami określonymi w decyzji Komisji z dnia 20 grudnia 2011 r. w sprawie stosowania art. 106 ust. 2 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy państwa w formie rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych, przyznawanej przedsiębiorstwom zobowiązanym do wykonywania usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym (Dz. Urz. UE L 7 z 11.01.2012, str. 3).

2. Pierwszą weryfikację poziomu przyznanej rekompensaty za świadczenie usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym Bank przeprowadza za okres od przekazania środków publicznych inwestorowi do końca roku obrachunkowego następującego po roku przekazania przez beneficjenta wsparcia oświadczenia inwestora o kosztach realizacji przedsięwzięcia.

3. Koszty przedsięwzięcia poniesione przed dniem przekazania środków beneficjentowi wsparcia nie podlegają waloryzacji.

4. Weryfikacja obejmuje okres od przekazania przez beneficjenta wsparcia środków publicznych inwestorowi do końca ostatniego roku obrachunkowego, za który przedstawiono dane, o których mowa w ust. 5.

5. Beneficjent wsparcia przedkłada w Banku, na podstawie zatwierdzonych sprawozdań finansowych inwestora, dane dotyczące kosztów i przychodów związanych ze świadczeniem usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym.

6. Bank przy wykorzystaniu danych, o których mowa w ust. 5, określa:

- 1) wartość rekompensaty, obliczoną w sposób określony w § 6 ust. 1,
- 2) poziom kosztów netto, obliczony w sposób określony w § 6 ust. 3,

- 3) wartość rozsądnego zysku inwestora, obliczoną w sposób określony w § 6 ust. 5 – przypadające na okres, o którym mowa w ust. 4.

7. Bank weryfikuje, czy dla okresu, o którym mowa w ust. 4, jest spełniony warunek, o którym mowa w § 6 ust. 2, obliczany według wzoru:

$$RUOIG \leq KN + RZ$$

w którym poszczególne symbole oznaczają:

RUOIG – rekompensata za świadczenie usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym; w przypadku gdy w ramach przedsięwzięcia są realizowane lokale mieszkalne, których najem stanowi usługę publiczną rekompensowaną objęciem udziałów lub akcji społecznej inicjatywy mieszkaniowej, do rekompensaty tej zalicza się również rekompensatę związaną ze wsparciem, o którym mowa w art. 331 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, w zakresie dotyczącym lokali mieszkalnych realizowanych w ramach przedsięwzięcia z udziałem tego wsparcia,

KN – koszty netto inwestora wynikające ze świadczenia usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym,

RZ – rozsądny zysk inwestora.

8. W przypadku stwierdzenia, że warunek obliczony zgodnie z ust. 7 nie został spełniony, Bank weryfikuje, jaki odsetek kwoty średniej rocznej rekompensaty stanowi nadwyżka.

9. Jeżeli nadwyżka rekompensaty:

- 1) nie przekracza 10% kwoty średniej rocznej rekompensaty – zostaje ona przeniesiona na kolejny okres i jest odliczana od kwoty rekompensaty należnej w tym okresie;
- 2) przekracza 10% kwoty średniej rocznej rekompensaty – beneficjent wsparcia zwraca nadwyżkę do Funduszu Dopłat.

10. W przypadku gdy beneficjent wsparcia dokona zwrotu, o którym mowa w ust. 9 pkt 2, kwota przyznanej rekompensaty jest pomniejszana o kwotę zwrotu.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 8. Traci moc rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 lutego 2024 r. w sprawie finansowego wsparcia udzielanego na realizację niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. poz. 379).

§ 9. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem

MINISTER ROZWOJU

I TECHNOLOGII

W porozumieniu:

MINISTER RODZINY, PRACY

I POLITYKI SPOŁECZNEJ

Załącznik nr 1

**SZCZEGÓŁOWY ZAKRES INFORMACJI, JAKIE ZAWIERA WNIOSEK
O FINANSOWE WSPARCIE**

I. Dane wnioskodawcy

A. Beneficjent wsparcia (gmina, jednoosobowa spółka gminna, której gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem społecznych inicjatyw mieszkaniowych i społecznych agencji najmu, albo zadania związanego z infrastrukturą techniczną lub infrastrukturą społeczną, powiat, związek międzygminny, organizacja pozarządowa, o której mowa w art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz. U. z 2024 r. poz. 1491, 1761 i 1940), zwana dalej „organizacją pozarządową”, podmiot, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, uczelnia publiczna).

B. Nazwa.

C. Adres, w tym adres ePUAP oraz adres do doręczeń elektronicznych, o których mowa w ustawie z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, 1860 i 2699).

D. Numer identyfikacji podatkowej (NIP) oraz numer identyfikacyjny w krajowym rejestrze urzędowym podmiotów gospodarki narodowej (REGON), a dla podmiotów innych niż gmina, powiat lub związek międzygminny numer KRS.

E. Imię i nazwisko, służbowy numer telefonu oraz służbowy adres poczty elektronicznej osoby bezpośrednio prowadzącej sprawę.

F. W przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 5 ust. 1 i art. 5c ust. 2 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 304 oraz z ...), zwanej dalej „ustawą” – nazwa, adres, w tym adres ePUAP, numery NIP, REGON i KRS inwestora.

G. Numer rachunku bankowego lub rachunku prowadzonego przez spółdzielczą kasę oszczędnościowo-kredytową beneficjenta wsparcia, na który zostanie przekazane finansowe wsparcie.

II. Dane dotyczące realizowanego przedsięwzięcia

A. Wnioskowana kwota finansowego wsparcia (w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 5c ustawy, również w podziale na poszczególne zadania własne gminy wymienione w art. 7 ust. 1 pkt 2, 3, 4–6, 8–10 i 12 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) lub zadania publiczne powiatu, o których mowa w art. 4 ust. 1 pkt 1–3, 6–8 i 12 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2024 r. poz. 107 i 1907) (w zł).

B. Informacja, czy wniosek o finansowe wsparcie został złożony łącznie z wnioskiem o grant OZE, z wnioskiem o grant MZG lub wnioskiem o finansowe wsparcie w ramach planu rozwojowego.

C. Data rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia lub przewidywana data rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia (dzień, miesiąc (słownie) i rok).

D. Data zakończenia realizacji przedsięwzięcia lub przewidywana data zakończenia realizacji przedsięwzięcia, a w przypadku przedsięwzięcia obejmującego remont lub przebudowę części budynku w rozbiciu na poszczególne lokale mieszkalne (dzień, miesiąc (słownie) i rok).

E. Przewidywana struktura finansowania przedsięwzięcia, z podziałem na środki własne inwestora (w tym wartość gruntu stanowiącego własność inwestora albo prawa użytkowania wieczystego gruntu będącego we władaniu inwestora, na którym jest realizowane przedsięwzięcie, w przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia jest związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 pkt 1 ustawy) i środki własne beneficjenta wsparcia, finansowe wsparcie na podstawie ustawy, grant OZE, grant MZG i finansowe wsparcie w ramach planu rozwojowego, wsparcie ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa, o którym mowa w art. 331 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2024 r. poz. 1440 i 1635 oraz z ...) oraz inne źródła (kwoty netto i brutto oraz udział procentowy; kwota netto dla grantu OZE, grantu MZG i finansowego wsparcia w ramach planu rozwojowego).

F. W przypadku przedsięwzięć realizowanych na podstawie art. 3 ust. 1 pkt 1, art. 4 ust. 1 pkt 1, art. 5 ust. 1 pkt 1 i art. 5c ustawy, informacje o dokumentach potwierdzających prawo do prowadzenia robót budowlanych:

a) jeżeli planowany zakres robót wymaga pozwolenia na budowę lub zezwolenia na realizację inwestycji drogowej – informacje o organie, który wydał decyzję, dacie wydania decyzji i jej numerze, dacie ostateczności lub wykonalności decyzji oraz o danych podmiotu, na który została wydana decyzja;

b) jeżeli planowany zakres robót wymaga zgłoszenia, o którym mowa w art. 30 lub w art. 71 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418) – informacje o dacie zgłoszenia, dacie i numerze zaświadczenia organu administracji o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu, o którym mowa w art. 30 ust. 5aa i art. 71 ust. 4c ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, albo zaświadczenia organu administracji architektoniczno-budowlanej o niewniesieniu w terminie sprzeciwu wobec zgłoszenia oraz informacja o organie, który to zaświadczenie wydał, oraz o danych podmiotu zgłaszającego.

G. W przypadku przedsięwzięć realizowanych na podstawie art. 3 ust. 1 pkt 1, art. 4 ust. 1 pkt 1 i art. 5c ustawy, informacje o dacie rozpoczęcia przedsięwzięcia wynikającej z dziennika budowy i dacie ostatniego wpisu do dziennika budowy dokonanego przed złożeniem wniosku – jeżeli dla robót budowlanych wymagane jest prowadzenie dziennika budowy, a roboty budowlane zostały już rozpoczęte.

H. W przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5 i 6 ustawy, informacja o:

a) przewidywanej cenie sprzedaży, a jeżeli przedsięwzięcie zostało rozpoczęte przed dniem złożenia wniosku – informacja o dacie sporządzenia umowy i cenie sprzedaży;

b) wartości gruntu, wynikającej z aktualnego operatu szacunkowego, sporządzonego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717 i 1881 oraz z).

I. W przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5 i 6 ustawy, 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, informacja o:

a) wartości rynkowej nieruchomości, wynikającej z aktualnego operatu szacunkowego, sporządzonego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;

b) wartości rynkowej gruntu, wynikającej z aktualnego operatu szacunkowego, sporządzonego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

J. W przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia realizowanego na gruncie stanowiącym własność inwestora lub wobec którego inwestor ma prawo użytkowania wieczystego jest związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 pkt 1 ustawy, informacja o wartości gruntu stanowiącego własność lub prawo użytkowania wieczystego inwestora, na którym jest realizowane przedsięwzięcie, wynikająca z aktualnego operatu szacunkowego sporządzonego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

K. W przypadku, o którym mowa w art. 13 ust. 5 ustawy, informacja o wpisie budynku lub obszaru, na którym się znajduje, do rejestru zabytków, w tym o dacie wydania decyzji, dacie prawomocności, numerze decyzji i organie, który wydał decyzję.

L. W przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 5c ustawy, data oddania do użytkowania przedsięwzięcia lub inwestycji powiązanych z przedsięwzięciem, o którym mowa w art. 5c ust. 1 pkt 1–6 i ust. 1a ustawy.

M. W przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 5c ustawy, liczba przedsięwzięć lub inwestycji powiązanych z przedsięwzięciem, o którym mowa w art. 5c ust. 1 pkt 1–6 i ust. 1a ustawy.

N. W przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 5c ustawy, informacje o wysokości:

- 1) partycypacji gminy w kosztach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego – w przypadku, o którym mowa w art. 5c ust. 1 pkt 1 ustawy;
- 2) kosztów przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 3, art. 4 lub art. 6 ustawy – w przypadku, o którym mowa w art. 5c ust. 1 pkt 2 i ust. 1a pkt 1 ustawy;
- 3) udziału gminy, powiatu albo związku międzygminnego w kosztach przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 5 ust. 1 lub art. 5a ust. 1 ustawy – w przypadku, o którym mowa w art. 5c ust. 1 pkt 3 ustawy;
- 4) iloczynu 20% średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w rozumieniu art. 2 pkt 14 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2024 r. poz. 506), obliczonego dla danej gminy według stanu na dzień złożenia wniosku o finansowe wsparcie na realizację przedsięwzięcia infrastrukturalnego, oraz powierzchni użytkowej mieszkań w rozumieniu art. 2 pkt 8 tej ustawy – w przypadku, o którym mowa w art. 5c ust. 1 pkt 4 ustawy;
- 5) ceny nieruchomości zbytej przez gminę na zasadach określonych w ustawie z dnia 16 grudnia 2020 r. o zbywaniu nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt” (Dz. U. z 2023 r. poz. 1525) – w przypadku, o którym mowa w art. 5c ust. 1 pkt 5 i ust. 1a pkt 2 ustawy.

III. Rodzaj przedsięwzięcia (należy wskazać właściwe)

A. Budowa budynku.

B. Remont budynku albo jego części.

C. Przebudowa budynku albo jego części.

D. Zmiana sposobu użytkowania budynku albo jego części.

E. Kupno lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego albo udziału we współwłasności

budynku mieszkalnego.

F. Kupno lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego albo udziału we współwłasności budynku mieszkalnego połączone z remontem tego lokalu lub budynku mieszkalnego.

G. Budowa infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej.

H. Przebudowa infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej.

IV. Rodzaj i wielkość zasobu powstającego lub zmodernizowanego w wyniku przedsięwzięcia

A. Liczba lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym liczba lokali, które zostaną utworzone, liczba lokali, które zostaną zmodernizowane, i liczba lokali przeznaczonych dla osób, o których mowa w art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi (Dz. U. z 2024 r. poz. 654, 1473, 1635 i 1717).

B. Liczba mieszkań treningowych lub wspomaganych.

C. Liczba tymczasowych pomieszczeń.

D. Liczba mieszkań pozyskiwanych w wyniku realizacji inwestycji przez społeczną inicjatywę mieszkaniową albo spółkę gminną, gdy z realizacją przedsięwzięcia jest związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 pkt 1 ustawy, w przypadku, o którym mowa w art. 5a ust. 1 ustawy:

1) mieszkania przeznaczone do podnajmowania osobom spełniającym warunki otrzymania lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy;

2) mieszkania treningowe lub wspomagane.

E. Liczba lokali mieszkalnych na wynajem tworzonych z udziałem gminy albo związku międzygminnego w wyniku realizacji inwestycji przez inwestora, w przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia jest związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 pkt 1 ustawy.

F. Liczba mieszkań pozyskiwanych w wyniku realizacji inwestycji przez społeczną agencję najmu, w przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia związane jest zawarcie umowy, o której mowa w art. 22b ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

G. Liczba miejsc w noclegowniach.

H. Liczba miejsc w schroniskach dla osób bezdomnych.

I. Liczba miejsc w ogrzewalniach.

J. Wskazanie, które z zadań własnych gminy, o których mowa w art. 7 ust. 1 pkt 2, 3, 4–6, 8–10 i 12 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, lub zadań publicznych powiatu, o których mowa w art. 4 ust. 1 pkt 1–3, 6–8 i 12 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym, jest realizowane w ramach przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 5c ust. 1 lub 2 ustawy.

K. Liczba lokali mieszkalnych realizowanych w ramach programu „Za życiem”.

L. Liczba lokali mieszkalnych dla osób starszych, o których mowa w art. 5b ustawy.

V. A. Charakterystyka przedsięwzięcia określonego w art. 3 i art. 5 ustawy

A. W przypadku budowy budynku, remontu, przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania budynku lub jego części¹⁾:

- 1) adres/adresy nieruchomości;
- 2) łączna powierzchnia użytkowa tworzonych w ramach przedsięwzięcia lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, mieszkań treningowych lub wspomaganych oraz tymczasowych pomieszczeń²⁾;
- 3) łączna powierzchnia użytkowa lokali znajdujących się lub powstających w budynku, nieobjętych finansowym wsparciem⁴⁾;
- 4) dodatkowa powierzchnia użytkowa przeznaczona na zaspokajanie potrzeb osób starszych nieobjęta powierzchnią użytkową lokali mieszkalnych dla seniorów⁴⁾.

B. W przypadku kupna lokali mieszkalnych, budynku mieszkalnego albo udziału we współwłasności budynku mieszkalnego w tym kupna połączonego z remontem tych lokali lub budynku mieszkalnego:

- 1) adresy nabywanych lokali lub budynków;
- 2) liczba nabywanych lokali mieszkalnych;
- 3) łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych nabywanych w ramach przedsięwzięcia⁴⁾;
- 4) łączna powierzchnia użytkowa przeznaczona na zaspokajanie potrzeb osób starszych, nieobjęta powierzchnią użytkową lokali mieszkalnych dla seniorów⁴⁾.

C. W przypadku tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, powstających w wyniku realizacji przez inwestora innego niż gmina albo związek międzygminny budowy budynku,

¹⁾ Jeżeli przedsięwzięcie obejmuje remont lub przebudowę części kilku budynków – dane należy uzupełnić o adres każdego z budynków oraz powierzchnię użytkową w rozbiciu na poszczególne lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach objętych wnioskiem, w ujęciu tabelarycznym.

²⁾ Obliczona zgodnie z art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725).

remontu lub przebudowy budynku lub jego części³⁾:

- 1) adres nieruchomości;
- 2) liczba lokali mieszkalnych na wynajem w budynku tworzonych z udziałem gminy albo związku międzygminnego;
- 3) liczba tworzonych mieszkań treningowych lub wspomaganych w budynku;
- 4) liczba wszystkich lokali mieszkalnych w budynku;
- 5) łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych, tworzonych w ramach przedsięwzięcia⁴⁾;
- 6) łączna powierzchnia użytkowa przeznaczona na zaspokajanie potrzeb osób starszych, nieobejmująca powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych dla seniorów⁴⁾;
- 7) łączna powierzchnia użytkowa lokali znajdujących się lub powstających w budynku, nieobjętych finansowym wsparciem.

V. B. Charakterystyka przedsięwzięcia określonego w art. 4 ustawy

A. W przypadku budowy budynku, jego remontu, przebudowy lub zmiany sposobu jego użytkowania:

1. Noclegownia:

- 1) adres nieruchomości;
- 2) nowa powierzchnia użytkowa noclegowni w m²;
- 3) nowa powierzchnia użytkowa niestanowiąca noclegowni;
- 4) nowa liczba miejsc w pomieszczeniach noclegowych;
- 5) dotychczasowa powierzchnia użytkowa noclegowni w m²;
- 6) całkowita liczba miejsc w pomieszczeniach noclegowych, po zakończeniu realizacji przedsięwzięcia.

2. Schronisko dla osób bezdomnych:

- 1) adres nieruchomości;
- 2) nowa powierzchnia użytkowa schroniska dla osób bezdomnych w m², w tym powierzchnia mieszkalna w m²;
- 3) nowa powierzchnia użytkowa niestanowiąca schroniska dla osób bezdomnych;
- 4) nowa liczba miejsc w pomieszczeniach mieszkalnych;
- 5) dotychczasowa powierzchnia użytkowa schroniska dla osób bezdomnych w m², w tym

³⁾ Jeżeli przedsięwzięcie obejmuje remont lub przebudowę części kilku budynków – informacje należy uzupełnić o adres każdego z budynków, koszt przedsięwzięcia i powierzchnię w rozbiu na poszczególne lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach objętych wnioskiem, w ujęciu tabelarycznym.

powierzchnia mieszkalna w m²;

6) całkowita liczba miejsc w pomieszczeniach mieszkalnych, po zakończeniu realizacji przedsięwzięcia.

3. Ogrzewalnia:

1) adres nieruchomości;

2) nowa powierzchnia użytkowa ogrzewalni w m²;

3) nowa powierzchnia użytkowa niestanowiąca ogrzewalni;

4) nowa liczba miejsc w ogrzewalni;

5) dotychczasowa powierzchnia użytkowa ogrzewalni w m²;

6) całkowita liczba miejsc w ogrzewalni, po zakończeniu realizacji przedsięwzięcia.

4. Dostosowanie do wymagań osób ze szczególnymi potrzebami w rozumieniu art. 2 pkt 3 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411) (podjazdy lub platformy dla wózków, ciągi komunikacyjne w budynku wolne od barier poziomych i pionowych zapewniające dostęp na wszystkie kondygnacje użytkowe, w tym windy lub inne rozwiązania architektoniczne zwiększające dostępność architektoniczną budynku).

B. Remont, przebudowa, rozbudowa lub nadbudowa istniejącej noclegowni, istniejącego schroniska dla osób bezdomnych lub istniejącej ogrzewalni, w wyniku których nastąpi dostosowanie noclegowni, schroniska dla osób bezdomnych lub ogrzewalni do standardów, o których mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 48a ust. 14 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej – zakres informacji taki jak w lit. A.

V. C. Charakterystyka przedsięwzięcia określonego w art. 4a ustawy

A. Budowa budynku, remont lub przebudowa budynku albo części budynku, w wyniku których zostaną utworzone lub zostaną zmodernizowane pomieszczenia służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów:

1) adres nieruchomości;

2) liczba pomieszczeń służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów;

3) powierzchnia mieszkalna pomieszczeń służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów;

4) powierzchnia użytkowa pomieszczeń służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów.

B. Kupno budynku albo udziału we własności budynku mieszkalnego, w tym kupno połączone z remontem lub przebudową tego budynku w wyniku którego zostaną utworzone

lub zostaną zmodernizowane pomieszczenia służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów:

- 1) adres nabywanego budynku mieszkalnego;
- 2) wielkość nabywanego udziału we własności budynku mieszkalnego;
- 3) liczba pomieszczeń służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów;
- 4) powierzchnia mieszkalna pomieszczeń służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów.

V. D. Charakterystyka przedsięwzięcia określonego w art. 5c ustawy

Budowa lub przebudowa infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej:

- 1) adres nieruchomości;
- 2) numery działek ewidencyjnych, na których ma zostać utworzona infrastruktura techniczna lub infrastruktura społeczna;
- 3) informacja o rodzaju planowanej infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej,
- 4) łączna powierzchnia użytkowa tworzonej infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej - w przypadku realizacji obiektów kubaturowych, a w przypadku realizacji obiektów liniowych – dane dotyczące rozmiaru/zakresu danego przedsięwzięcia;
- 5) przewidywany koszt przedsięwzięcia;
- 6) informacje o przedsięwzięciu lub inwestycji, z którymi powiązana jest realizacja przedsięwzięcia infrastrukturalnego, o którym mowa w art. 5c ustawy, w tym numer księgi wieczystej i adres nieruchomości, na której znajduje się albo będzie realizowane przedsięwzięcie lub inwestycja, z którymi powiązana jest realizacja przedsięwzięcia infrastrukturalnego.

VI. Dodatkowe informacje o przedsięwzięciu

A. Informacja, czy przedsięwzięcie jest realizowane zgodnie z zasadami określonymi w art. 7 ustawy.

B. Informacja, czy przedsięwzięcie nie jest realizowane przy udziale finansowania zwrotnego, o którym mowa w art. 15a ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa – w przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia jest związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 pkt 1 ustawy, w przypadku, o którym mowa w art. 5a ust. 1 ustawy.

C. Informacja, czy przedsięwzięcie jest realizowane przy udziale finansowania zwrotnego, o którym mowa w art. 15a ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych

formach rozwoju mieszkalnictwa, i czy wysokość środków publicznych przekazanych inwestorowi na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem z udziałem gminy albo związku międzygminnego z tytułu finansowego wsparcia udzielanego na zasadach określonych w ustawie oraz finansowania zwrotnego nie przekracza dopuszczalnej wysokości rekompensaty, o której mowa w art. 5 ust. 5 ustawy – w przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia jest związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 pkt 1 ustawy.

D. Informacja, czy w lokalach mieszkalnych pozyskanych przy udziale finansowego wsparcia na podstawie ustawy zostanie zainstalowane wyposażenie, o którym mowa w art. 6b ustawy (z wyłączeniem przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy), ze wskazaniem przyczyny braku jego instalacji.

E. Informacja, czy przedsięwzięcie zostało zakończone przed dniem złożenia wniosku, o którym mowa w art. 8 ust. 1 ustawy (z wyłączeniem przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5 i 6 ustawy).

F. Informacja o planowanych kosztach przedsięwzięcia, o których mowa w art. 14 ust. 1 ustawy, z uwzględnieniem wartości netto i brutto oraz ze wskazaniem wysokości przyjętej stawki podatku od towarów i usług, dokumentów, na podstawie których ten koszt określono (w przypadku przedsięwzięcia obejmującego remont lub przebudowę części kilku budynków w rozbiciu na poszczególne lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach objętych wnioskiem ze wskazaniem ich adresu), a także jeżeli przedsięwzięcie obejmuje zakup, montaż lub budowę instalacji odnawialnego źródła energii, o której mowa w art. 2 pkt 13 lit. a ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2024 r. poz. 1361, 1847 i 1881 oraz z 2025 r. poz. 303), z wyłączeniem magazynu biogazu rolniczego, przyłączonej do sieci dystrybucyjnej za pośrednictwem wewnętrznej instalacji, wskazanie kosztów zakupu, montażu lub budowy tej instalacji.

G. Informacja o sposobie wyodrębnienia kosztów przedsięwzięcia, o których mowa w art. 14 ust. 1 ustawy, które nie podlegają sfinansowaniu w ramach danego wniosku, lub też kosztów innych niż te, o których mowa w art. 14 ust. 1 ustawy.

H. Informacja, czy beneficjentowi wsparcia lub inwestorowi przysługuje prawo do obniżenia kwoty podatku należnego o kwotę podatku naliczonego związanego z tym przedsięwzięciem lub zwrot tego podatku (z wyłączeniem przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5 ustawy).

I. Informacja, czy gmina została dotknięta skutkami powodzi – w przypadku ubiegania się wnioskodawcy o podwyższenie finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem

skutków powodzi.

J. Informacja o liczbie lokali mieszkalnych uszkodzonych lub zniszczonych na terenie gminy w wyniku powodzi – w przypadku ubiegania się wnioskodawcy o podwyższenie finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi.

K. Informacja o liczbie wszystkich lokali mieszkalnych istniejących na terenie gminy w dniu poprzedzającym wystąpienie powodzi – w przypadku ubiegania się wnioskodawcy o podwyższenie finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi.

L. Informacja o procentowym udziale łącznej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych tworzonych w ramach przedsięwzięcia, przeznaczonych dla osób, które utraciły lokal lub budynek mieszkalny na skutek powodzi, bez pomieszczeń przynależnych, w łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali tworzonych w ramach przedsięwzięcia, bez pomieszczeń przynależnych – w przypadku ubiegania się wnioskodawcy o podwyższenie finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi⁴⁾.

M. Wykaz lokali mieszkalnych, których uszkodzenie lub zniszczenie w wyniku powodzi powoduje ubieganie się gminy lub jednoosobowej spółki gminnej o udzielenie finansowego wsparcia na tworzenie lokali mieszkalnych przeznaczonych do wynajęcia osobom, które utraciły lokal lub budynek mieszkalny na skutek powodzi – w przypadku ubiegania się wnioskodawcy o podwyższenie finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi.

N. Informacja, czy beneficjent wsparcia ubiega się o finansowe wsparcie na przedsięwzięcie, o którym mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5 i 6 ustawy, którego przedmiotem zakupu są były mieszkania zakładowe, wraz z ich wykazem, których lokatorami są:

1) osoby, które przed dniem 7 lutego 2001 r. były pracownikami przedsiębiorstwa państwowego lub spółki handlowej, w których Skarb Państwa był podmiotem dominującym w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 620 i 1863 oraz z 2025 r. poz. 146);

⁴⁾ Stosuje się do obliczania wysokości maksymalnego finansowania wsparcia w przypadku, gdy przedsięwzięciem objęte jest tworzenie także lokali mieszkalnych nieprzeznaczonych dla osób, które utraciły lokal lub budynek mieszkalny w wyniku powodzi.

2) zstępni, wstępni, małżonek lokatora, osoby przysposabiające lokatora i przysposobione przez niego oraz osoby, które pozostawały z lokatorem w faktycznym wspólnym pożyciu, zamieszkujące z lokatorem w chwili jego śmierci, którzy wstąpili w stosunek najmu po śmierci osób wskazanych w pkt 1.

O. Informacja, czy przedsięwzięcie jest objęte gminnym programem rewitalizacji w rozumieniu przepisu art. 15 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 r. poz. 278).

P. W sytuacji gdy beneficjent wsparcia nie korzysta z finansowego wsparcia w ramach planu rozwojowego, informacja, czy tworzone lokale mieszkalne na wynajem będą wynajmowane i użytkowane na zasadach wskazanych w art. 7a–7f ustawy – w przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia jest związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 pkt 1 ustawy.

Q. Informacja, czy tworzone lokale mieszkalne na wynajem będą wynajmowane i użytkowane na zasadach wskazanych w art. 7a–7d oraz 7f ustawy – w przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia jest związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 pkt 2 ustawy.

R. W sytuacji gdy beneficjent wsparcia nie korzysta z finansowego wsparcia w ramach planu rozwojowego, informacja, czy inwestor, któremu powierzy się świadczenie usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym, świadczyć będzie usługę polegającą na najmie lokali mieszkalnych na warunkach określonych w art. 7a–7f ustawy – w przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia jest związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 pkt 1 ustawy.

S. Informacja, czy inwestor, któremu powierzy się świadczenie usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym, świadczyć będzie usługę polegającą na najmie lokali mieszkalnych na warunkach określonych w art. 7a–7d oraz 7f ustawy – w przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia jest związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 pkt 2 ustawy.

T. W przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ustawy informacja, czy tworzone w ramach planu rozwojowego lokale mieszkalne na wynajem będą wynajmowane zgodnie z zasadami określonymi w art. 7c ust. 2–6 oraz art. 22d ust. 1–2 i 4 ustawy.

U. W przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 5 ustawy informacja, czy tworzone w ramach planu rozwojowego lokale mieszkalne na wynajem będą wynajmowane zgodnie z zasadami określonymi w art. 7a ust. 2 – art. 7f oraz art. 22d ustawy.

W. W przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 5a ustawy informacja, czy tworzone w ramach planu rozwojowego lokale mieszkalne na wynajem będą wynajmowane zgodnie z zasadami określonymi w art. 7c ust. 2–6 ustawy oraz art. 22d ustawy.

X. Informacja, czy część lokali będzie przeznaczona dla rodzin z dziećmi posiadającymi

zaświadczenie, o którym mowa w art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 4 listopada 2016 r. o wsparciu kobiet w ciąży i rodzin „Za życiem” (Dz. U. z 2024 r. poz. 182).

Y. Informacja, czy:

1) przedsięwzięcie jest realizowane zgodnie ze standardami określonymi w rozporządzeniu Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 4 marca 2019 r. w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat (Dz. U. poz. 457) albo

2) wobec przedsięwzięcia nie stosuje się standardów określonych w rozporządzeniu, o którym mowa w pkt 1, zgodnie z § 2 pkt 1 lub 2 lub 3 lub 4⁵⁾ tego rozporządzenia.

Z. Informacja, czy przedsięwzięcie spełnia standardy, o których mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 48a ust. 14 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej – w przypadku przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 4 ustawy.

ZA. Informacja, czy przedsięwzięcie spełnia standardy, o których mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 53 ust. 24 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej – w przypadku przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 6 ustawy.

ZB. Informacja, czy finansowe wsparcie, o którym mowa w art. 3, art. 5 i art. 5a ustawy, jest udzielane na przedsięwzięcie, w wyniku którego powstaną lokale mieszkalne, których docelową grupę najemców będą stanowić również osoby starsze, o których mowa w art. 5b ustawy – w przypadku gdy finansowe wsparcie ma być udzielone także na utworzenie dodatkowych powierzchni użytkowych przeznaczonych na zaspokojenie potrzeb osób starszych.

ZC. Informacja, czy w ramach przedsięwzięcia występuje pomoc publiczna – w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 5c ustawy.

ZD. Informacja, czy beneficjent wsparcia będący jednoosobową spółką gminną jest spółką, której gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej w rozumieniu przepisu art. 2 pkt 5a lit. b ustawy – w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 albo art. 4 ustawy.

ZE. W przypadku przedsięwzięć realizowanych na podstawie art. 3 ust. 1 pkt 1, art. 4 ust. 1 pkt 1, art. 5 ust. 1 pkt 1 i art. 5c ustawy informacja o numerze księgi wieczystej prowadzonej

⁵⁾ Należy wskazać konkretny punkt przepisu § 2 rozporządzenia Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 4 marca 2019 r. w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat, który jest podstawą prawną niestosowania standardów.

dla nieruchomości objętej przedsięwzięciem.

ZF. Informacja, czy beneficjent wsparcia lub inwestor posiada prawo własności lub użytkowania wieczystego lub dzierżawy lub użyczenia gruntu, na którym realizowane jest przedsięwzięcie, albo prawo własności budynku lub części budynku (w tym lokali), w którym realizowane jest przedsięwzięcie, albo o posiadanym prawie własności lub dzierżawy lub użytkowania wieczystego gruntu (dla przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1, art. 4, art. 5 ust. 1 oraz art. 5c ustawy).

ZG. W przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1, art. 4 ust. 1 pkt 1, art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy, informacje o:

- 1) numerze działek ewidencyjnych, na których będą budowane budynki wraz ze związanymi z nimi obiektami i urządzeniami w ramach przedsięwzięcia;
- 2) liczbie budynków, przewidzianych do realizacji w ramach przedsięwzięcia;
- 3) liczbie kondygnacji w budynkach przewidzianych w ramach przedsięwzięcia, w tym kondygnacji naziemnych i podziemnych (w przypadku różnej liczby kondygnacji, należy wskazać je dla każdego budynku osobno);
- 4) tym, czy w każdym budynku oraz każdej wydzielonej w pionie odrębnej części budynku zaprojektowano dźwig przystosowany do przewozu mebli, chorych na noszach i osób niepełnosprawnych (jeżeli nie w każdym – należy wskazać, w których budynkach zostały zaprojektowane i w jakiej liczbie);
- 5) łącznej liczbie realizowanych stanowisk postojowych lub garaży znajdujących się w budynkach mieszkalnych i wielopiętrowych, w tym przypadających na lokale mieszkalne objęte wnioskiem;
- 6) minimalnej liczbie stanowisk i garaży, o których mowa w pkt 5, wynikającej z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy, w tym przypadających na lokale mieszkalne objęte wnioskiem.

ZH. W przypadku przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 5 ust. 1 albo art. 5c ust. 2 ustawy, informacja o dacie bądź planowanej dacie zawarcia umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 pkt 1 albo pkt 2 lit. a albo art. 5c ust. 3 ustawy, oraz okresie, na jaki została bądź zostanie zawarta ta umowa.

ZI. W przypadku przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b ustawy, informacja, czy gmina określiła kryteria, o których mowa w art. 22e ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

ZJ. Informacja, czy przed złożeniem danego wniosku o finansowe wsparcie, budynek lub jego część, które są aktualnie przedmiotem przedsięwzięcia, podlegał finansowaniu ze środków

Funduszu Dopłat. Jeżeli tak, to informacja czy przedsięwzięcie, w ramach którego finansowany był ten budynek lub ta część zostało rozliczone i czy nastąpiło to na więcej niż 15 lat przez złożeniem niniejszego wniosku.

ZK. W przypadku przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1, art. 5 ust. 1 pkt 1 informacja czy przedsięwzięcie jest realizowane na podstawie dokumentacji projektowej opracowanej z wykorzystaniem zasobu projektów, o którym mowa w art. 7g ustawy.

ZL. W przypadku przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 4a ustawy informacja, czy w pomieszczeniach służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów pozyskanych przy udziale finansowego wsparcia na podstawie ustawy będzie wyposażone w oświetlenie naturalne i elektryczne, możliwość ogrzewania, niezawilgocone przegrody budowlane oraz wyposażone lub obejmujące bezpośredni dostęp do aneksu wyposażonego w źródło zaopatrzenia w wodę, ustęp oraz urządzenie do gotowania posiłków.

ZM. Informacja, czy minimalna powierzchnia pomieszczeniu służącym zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów wynosi 8 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę.

ZN. W przypadku przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 4a ustawy informacja, czy na realizację przedsięwzięcia została udzielona dotacja celowa na podstawie art. 365 pkt 4 lit. b ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. – Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz. U. z 2024 r. poz. 1571, 1871 i 1897).

VII. Zgoda na przekazywanie informacji

Informacja o wyrażeniu zgody na przekazywanie przez Bank Gospodarstwa Krajowego wszelkich informacji o realizowanym przedsięwzięciu oraz na udostępnianie i przekazywanie dokumentacji fotograficznej przedsięwzięcia ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

VIII. Informacje o prawdziwości danych zawartych we wniosku, podpisane przez:

- 1) w przypadku gminy – wójta (burmistrza, prezydenta miasta);
- 2) w przypadku związku międzygminnego – zarząd związku;
- 3) w przypadku powiatu – starostę;
- 4) w przypadku jednoosobowej spółki gminnej, organizacji pozarządowej albo podmiotów, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie – osobę lub osoby uprawnione do składania oświadczeń woli w imieniu spółki i organizacji.

**SZCZEGÓŁOWY ZAKRES INFORMACJI, JAKIE SĄ DOŁĄCZANE DO WNIOSKU
O GRANT MZG, WNIOSKU O GRANT OZE ORAZ WNIOSKU O FINANSOWE
WSPARCIE UDZIELANE W RAMACH PLANU ROZWOJOWEGO**

I. Dane wnioskodawcy

A. Beneficjent wsparcia (gmina, jednoosobowa spółka gminna, której gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem społecznych inicjatyw mieszkaniowych i społecznych agencji najmu albo zadania związanego z infrastrukturą techniczną lub infrastrukturą społeczną, powiat, związek międzygminny, organizacja pozarządowa, o której mowa w art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz. U. z 2024 r. poz. 1491, 1761 i 1940, 1860, 2699), zwana dalej „organizacją pozarządową”, podmiot, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie).

B. Nazwa.

C. Adres, w tym adres ePUAP i adres do doręczeń elektronicznych, o których mowa w ustawie z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1045 i 1841).

D. Numer identyfikacji podatkowej (NIP) oraz numer identyfikacyjny w krajowym rejestrze urzędowym podmiotów gospodarki narodowej (REGON), a dla podmiotów innych niż gmina, powiat lub związek międzygminny numer KRS.

E. Imię i nazwisko, służbowy numer telefonu oraz służbowy adres poczty elektronicznej osoby bezpośrednio prowadzącej sprawę.

F. W przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 304 oraz z ...) – nazwa, adres, w tym adres ePUAP, numery REGON, NIP i KRS inwestora.

G. Numer rachunku bankowego lub rachunku prowadzonego przez spółdzielczą kasę oszczędnościowo-kredytową beneficjenta wsparcia, na który zostanie przekazany grant MZG, grant OZE lub finansowe wsparcie udzielane w ramach planu rozwojowego.

II. Dodatkowe informacje dołączane do wniosku o grant MZG

A. Wnioskowana kwota grantu MZG (w zł).

B. Koszt netto i brutto przedsięwzięcia (w zł).

C. Informacja, czy:

- 1) przedsięwzięcie spełnia warunki określone w rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2021/241 z dnia 12 lutego 2021 r. ustanawiającym Instrument na rzecz Odbudowy i Zwiększania Odporności (Dz. Urz. UE L 57 z 18.02.2021, str. 17, z późn. zm.¹⁾);
- 2) przedsięwzięcie nie wyrządza poważnych szkód dla celów środowiskowych;
- 3) dla inwestycji został określony scenariusz według normy PN-EN 15978;
- 4) w projekcie uwzględniono konieczność weryfikacji spełnienia przez urządzenia zainstalowane poza lokalami mieszkalnymi parametrów określonych w ust. 7.2. pkt 3 załącznika I do rozporządzenia delegowanego Komisji (UE) 2021/2139 z dnia 4 czerwca 2021 r. uzupełniającego 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 (Dz. Urz. UE L 442 z 09.12.2021, str. 1, z późn. zm.²⁾), zwanego dalej „rozporządzeniem nr 2021/2139”;
- 5) projekty budynków i techniki konstrukcyjne wspomagają obieg zamknięty, w tym wskazują, w jaki sposób zapewniono wyższy poziom zasobooszczędności, możliwości dostosowania, elastyczności i możliwości demontażu w celu umożliwienia ponownego użycia i recyklingu;
- 6) elementy budynków i materiały budowlane wykorzystane przy budowie, z którymi mieszkańcy mogą mieć kontakt, spełniają warunki, o których mowa w ust. 7.2. pkt 4 zdanie trzecie załącznika I do rozporządzenia nr 2021/2139;
- 7) beneficjent wsparcia nie otrzymał już finansowania na realizację zakresu prac zakładanego w ramach realizacji przedsięwzięcia w ramach planu rozwojowego lub innych unijnych programów, instrumentów, funduszy w ramach budżetu Unii Europejskiej;
- 8) beneficjent wsparcia w ramach realizacji przedsięwzięcia przestrzega zasady

¹⁾ Zmiany wymienionego rozporządzenia zostały ogłoszone w Dz. Urz. UE L 410 z 18.11.2021, str. 197, Dz. Urz. UE L 63 z 28.02.2023, str. 1, Dz. Urz. UE L 100 z 13.04.2023, str. 102, Dz. Urz. UE L 137 z 25.05.2023, str. 71 oraz Dz. Urz. UE L 2024/795 z 29.02.2024

²⁾ Zmiany wymienionego rozporządzenia zostały ogłoszone w Dz. Urz. UE L 188 z 15.07.2022, str. 1 oraz Dz. Urz. UE L 2023/2485 z 21.11.2023.

niedyskryminacji i równości szans ze względu na płeć;

9) beneficjent wsparcia nie jest wykluczony z dofinansowania na podstawie art. 207 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2043 r. poz. 1530, 1572, 1717, 1756 i 1907 oraz z 2025 r. poz. 303).

III. Dodatkowe informacje dołączane do wniosku o grant OZE

A. Wnioskowana kwota grantu OZE (w zł)³⁾.

B. Koszt netto i brutto zakupu, montażu lub budowy instalacji odnawialnego źródła energii (w zł).

C. Informacja, czy:

1) przedsięwzięcie spełnia warunki określone w rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2021/241 z dnia 12 lutego 2021 r. ustanawiającym Instrument na rzecz Odbudowy i Zwiększania Odporności;

2) przedsięwzięcie obejmuje zakup i montaż instalacji odnawialnego źródła energii, o której mowa w art. 2 pkt 13 lit. a ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2024 r. poz. 1361, 1847 i 1881 oraz z 2025 r. poz. 303), z wyłączeniem magazynu biogazu rolniczego, przyłączonej do sieci dystrybucyjnej za pośrednictwem wewnętrznej instalacji;

3) przedsięwzięcie nie wyrządza poważnych szkód dla celów środowiskowych;

4) dla inwestycji został określony scenariusz według normy PN-EN 15978;

5) beneficjent wsparcia nie otrzymał już finansowania na realizację zakresu prac zakładanego w ramach realizacji przedsięwzięcia w ramach planu rozwojowego lub innych unijnych programów, instrumentów, funduszy w ramach budżetu Unii Europejskiej;

6) beneficjent wsparcia w ramach realizacji przedsięwzięcia przestrzega zasady niedyskryminacji i równości szans ze względu na płeć;

7) beneficjent wsparcia nie jest wykluczony z dofinansowania na podstawie art. 207 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych.

D. Moc elektryczna i cieplna instalacji odnawialnego źródła energii (kW).

E. Przewidywana roczna ilość energii elektrycznej lub ciepła wytwarzanych przez instalację

³⁾ Zgodnie z rozporządzeniem 2021/241, w tym przede wszystkim zgodnie z zasadą dodatkowości finansowania unijnego i wynikającej z niej reguły eliminowania i unikania podwójnego finansowania poniesionych kosztów, koszty zakupu, montażu lub budowy instalacji odnawialnego źródła energii, o której mowa w art. 2 pkt 13 lit. a ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii nie mogą być sfinansowane grantem OZE, finansowym wsparciem z Funduszu Dopłat oraz finansowym wsparciem w ramach planu rozwojowego powyżej 100% ich kosztów netto, z uwzględnieniem, że podatek VAT finansowany jest proporcjonalnie.

odnawialnego źródła energii (kWh/rok).

F. Informacja o rodzaju instalacji odnawialnego źródła energii (panele fotowoltaiczne, kolektory słoneczne, pompa ciepła, kocioł na biomasę albo inna; w przypadku wyboru opcji „inna” należy wskazać rodzaj tej instalacji).

IV. Dodatkowe informacje dołączane do wniosku o finansowe wsparcie udzielane w ramach planu rozwojowego

A. Wnioskowana kwota finansowego wsparcia udzielanego w ramach planu rozwojowego (w zł)⁴.

B. Informacje o tym, czy:

- 1) planowany termin zakończenia realizacji przedsięwzięcia wynika z Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększenia Odporności w ramach działania B.3.5.1. „Inwestycje w energooszczędne budownictwo mieszkaniowe dla gospodarstw domowych o niskich i średnich dochodach”;
- 2) przedsięwzięcie spełnia warunki określone w rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2021/241 z dnia 12 lutego 2021 r. ustanawiającym Instrument na rzecz Odbudowy i Zwiększania Odporności;
- 3) przedsięwzięcie nie wyrządza poważnych szkód dla celów środowiskowych;
- 4) dla inwestycji został określony scenariusz według normy PN-EN 15978;
- 5) dla inwestycji została przeprowadzona ocena śladu węglowego budynków w pełnym cyklu życia, zgodnie z metodą opisaną w normie EN 15978 Zrównoważone obiekty budowlane – Ocena środowiskowych właściwości użytkowych budynków – Metoda obliczania – w przypadku budynków o powierzchni przekraczającej 5000 m² – w przypadku przedsięwzięć polegających na budowie budynku;
- 6) obliczenia współczynnika globalnego ocieplenia w cyklu życia budynku zostaną udostępnione na życzenie najemców budynku – w przypadku budynków o powierzchni przekraczającej 5000 m² – w przypadku przedsięwzięć polegających na budowie budynku;
- 7) w projekcie uwzględniono konieczność weryfikacji spełnienia przez urządzenia zainstalowane poza lokalami mieszkalnymi parametrów określonych w ust. 7.1. pkt 3 lub 7.2.

⁴⁾ Zgodnie z rozporządzeniem 2021/241, w tym przede wszystkim zgodnie z zasadą dodatkowości finansowania unijnego i wynikającej z niej reguły eliminowania i unikania podwójnego finansowania poniesionych kosztów, koszty zakupu, montażu lub budowy 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 nie mogą być sfinansowane grantem OZE, finansowym wsparciem z Funduszu Dopłat oraz finansowym wsparciem w ramach planu rozwojowego powyżej 100% ich kosztów netto, z uwzględnieniem, że podatek VAT finansowany jest proporcjonalnie.

pkt 3 załącznika I do rozporządzenia nr 2021/2139;

8) projekty budynków i techniki konstrukcyjne wspomagają obieg zamknięty, w tym wskazują, w jaki sposób zapewniono wyższy poziom zasobooszczędności, możliwości dostosowania, elastyczności i możliwości demontażu w celu umożliwienia ponownego użycia i recyklingu;

9) elementy budynków i materiały budowlane wykorzystane przy budowie, z którymi mieszkańcy mogą mieć kontakt, spełniają warunki, o których mowa w ust. 7.1. pkt 5 zdanie drugie załącznika I do rozporządzenia nr 2021/2139;

10) teren został poddany badaniom pod kątem potencjalnych zanieczyszczeń – w przypadku gdy budynek wznoszony jest na terenie zdegradowanym – w przypadku przedsięwzięć polegających na budowie budynku;

11) dla inwestycji został przygotowany wykaz środków służących redukcji emisji hałasu, kurzu i zanieczyszczeń w trakcie robót budowlanych lub konserwacyjnych;

12) beneficjent wsparcia nie otrzymał już finansowania na realizację zakresu prac zakładanego w ramach realizacji przedsięwzięcia w ramach planu rozwojowego lub innych unijnych programów, instrumentów, funduszy w ramach budżetu Unii Europejskiej;

13) beneficjent wsparcia w ramach realizacji przedsięwzięcia przestrzega zasady niedyskryminacji i równości szans ze względu na płeć;

14) beneficjent wsparcia nie jest wykluczony z dofinansowania na podstawie art. 207 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych.

C. E_p – wskaźnik rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną [$\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{rok})$].

D. Powierzchnia o regulowanej temperaturze powietrza (w m^2).

V. Informacje o prawdziwości danych zawartych we wniosku, podpisane przez:

- 1) w przypadku gminy – wójta (burmistrza, prezydenta miasta);
- 2) w przypadku związku międzygminnego – zarząd związku;
- 3) w przypadku powiatu – starostę;
- 4) w przypadku jednoosobowej spółki gminnej, organizacji pozarządowej albo podmiotów, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie – osobę lub osoby uprawnione do składania oświadczeń woli w imieniu spółki i organizacji.

**SZCZEGÓŁOWY ZAKRES INFORMACJI, JAKIE ZAWIERA WNIOSEK
O FINANSOWE WSPARCIE W ZAKRESIE AKTUALIZACJI KWOTY FINANSOWEGO
WSPARCIA**

I. Dane wnioskodawcy

A. Beneficjent wsparcia (gmina, jednoosobowa spółka gminna, której gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem społecznych inicjatyw mieszkaniowych i społecznych agencji najmu albo zadania związanego z infrastrukturą techniczną lub infrastrukturą społeczną, powiat, związek międzygminny, organizacja pozarządowa, o której mowa w art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz. U. z 2024 r. poz. 1491, 1761 i 1940), zwana dalej „organizacją pozarządową”, podmiot, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie).

B. Nazwa.

C. Adres, w tym adres ePUAP i adres do doręczeń elektronicznych, o których mowa w ustawie z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1045 i 1841).

D. Numer identyfikacji podatkowej (NIP) oraz numer identyfikacyjny w krajowym rejestrze urzędowym podmiotów gospodarki narodowej (REGON), a dla podmiotów innych niż gmina, powiat lub związek międzygminny numer KRS.

E. Imię i nazwisko, służbowy numer telefonu oraz służbowy adres poczty elektronicznej osoby bezpośrednio prowadzącej sprawę.

F. W przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 5 ust. 1 i art. 5c ust. 2 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 304 oraz z ...), zwanej dalej „ustawą” – nazwa, adres, w tym adres ePUAP, numery REGON, NIP i KRS inwestora.

G. Numer rachunku bankowego lub rachunku prowadzonego przez spółdzielczą kasę oszczędnościowo-kredytową beneficjenta wsparcia, na który zostanie przekazane finansowe wsparcie.

II. Dane dotyczące realizowanego przedsięwzięcia

Informacja o oznakowaniu umowy o finansowe wsparcie, o której mowa w art. 12 ust. 1 ustawy (znak, data zawarcia).

III. Inne

A. Wnioskowana kwota finansowego wsparcia, o której mowa w art. 13 ust. 8 ustawy (w zł), w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 5c ustawy, również w podziale na poszczególne zadania własne gminy wymienione w art. 7 ust. 1 pkt 2, 3, 4–6, 8–10 i 12 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) lub zadania publiczne powiatu, o których mowa w art. 4 ust. 1 pkt 1–3, 6–8 i 12 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2024 r. poz. 107 i 1907).

B. Zaktualizowana przewidywana struktura finansowania przedsięwzięcia, z podziałem na środki własne inwestora (w tym wartość gruntu stanowiącego własność albo będącego w użytkowaniu wieczystym inwestora, na którym jest realizowane przedsięwzięcie, w przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia jest związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy) i środki własne beneficjenta wsparcia, wsparcie finansowe na podstawie ustawy, wsparcie ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa, o którym mowa w art. 331 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2024 r. poz. 1440 i 635 oraz z ...) oraz inne źródła (kwoty oraz udział procentowy).

IV. Informacje o prawdziwości danych zawartych we wniosku, podpisane przez:

- 1) w przypadku gminy – wójta (burmistrza, prezydenta miasta);
- 2) w przypadku związku międzygminnego – zarząd związku;
- 3) w przypadku powiatu – starostę;
- 4) w przypadku jednoosobowej spółki gminnej, organizacji pozarządowej albo podmiotów, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie – osobę lub osoby uprawnione do składania oświadczeń woli w imieniu spółki i organizacji.

WZÓR

FORMULARZ, NA KTÓRYM DOKONUJE SIĘ ROZLICZENIA FAKTYCZNIE PONIESIONYCH
KOSZTÓW PRZEDSIĘWZIĘCIA

1. FORMULARZ, NA KTÓRYM DOKONUJE SIĘ ROZLICZENIA FAKTYCZNIE PONIESIONYCH KOSZTÓW PRZEDSIĘWZIĘCIA, Z WYŁĄCZENIEM PRZEDSIĘWZIĘCIA, O KTÓRYM MOWA W ART. 5C USTAWY Z DNIA 8 GRUDNIA 2006 R. O FINANSOWYM WSPARCIU NIEKTÓRYCH PRZEDSIĘWZIĘĆ MIESZKANIOWYCH (DZ. U. Z 2024 R. POZ. 304 ORAZ Z ...), ZWANEJ DALEJ: „USTAWĄ”.

1. Wnioskodawca: 		2. Numer umowy: 2a. Numer aneksu podwyższającego wysokość wsparcia lub data złożenia wniosku o aneks podwyższający wsparcie.	
3. Rodzaj przedsięwzięcia (zaznaczyć właściwe*): A, B, C, D, E, F			
4. Faktyczny koszt przedsięwzięcia (w przypadku przedsięwzięcia realizowanego przez inwestora, o którym mowa w art. 18 ust. 1 pkt 2 ustawy, uzupełnia się na podstawie jego oświadczenia) zł, wartość gruntu stanowiącego własność inwestora, na którym realizowane jest przedsięwzięcie zł. W przypadku przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 13b, art. 13c lub art. 22a ustawy, należy wskazać dodatkowo: 1. koszt netto przedsięwzięcia zł, 2. koszt zakupu, montażu lub budowy instalacji odnawialnego źródła energii, o której mowa w art. 2 pkt 13 lit. a ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2024 r. poz. 1361 i 1881 oraz z 2025 r. poz. 303), z wyłączeniem magazynu biogazu rolniczego, przyłączonej do sieci dystrybucyjnej za pośrednictwem wewnętrznej instalacji netto zł oraz brutto zł		5. Udział wnioskodawcy w faktycznym koszcie przedsięwzięcia (w przypadku przedsięwzięcia realizowanego przez inwestora, o którym mowa w art. 18 ust. 1 pkt 2 ustawy – uzupełnia się na podstawie jego oświadczenia) zł	
7. Należne finansowe wsparcie zł. W przypadku przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 13b, art. 13c lub art. 22a ustawy: należna kwota grantu OZE zł, należna kwota grantu MZG zł,		6. Kwota finansowego wsparcia wynikająca z umowy zł. Kwota grantu OZE/MZG wynikająca z umowy zł. Kwota wsparcia w ramach planu rozwojowego wynikająca z umowy zł	
8. Wyplacona kwota finansowego wsparcia zł		9. Kwota finansowego wsparcia do wypłaty (nadwyżka wsparcia należnego nad kwotę wsparcia wypłaconego; jeżeli liczba ujemna, wpisać 0,00 zł) zł Kwota grantu OZE do wypłaty zł Kwota grantu MZG do	

należna kwota wsparcia z planu rozwojowego zł		wypłaty zł Kwota wsparcia z planu rozwojowego do wypłaty zł
10. Do zwrotu (nadwyżka wypłaconego wsparcia nad kwotę wsparcia należnego; jeżeli liczba ujemna, wpisać 0,00 zł) zł	11. Udział należnego wsparcia w faktycznym koszcie przedsięwzięcia % (kwotę z poz. 7 należy podzielić przez kwotę z poz. 4 i pomnożyć przez 100)	12. Liczba i powierzchnia użytkowa pozyskanych w ramach przedsięwzięcia lokalii mieszkalnych, tymczasowych pomieszczeń/ liczba miejsc w pomieszczeniach noclegowych w noclegowni, liczba miejsc w pomieszczeniach mieszkalnych w schroniskach dla osób bezdomnych lub liczba miejsc w ogrzewalniach, lokalii/miejsc, m ² , w tym także: lokalii mieszkalnych dedykowanych seniorom: lokali m ² oraz dedykowanych adresatom programu „Za życiem”: lokali m ²
13. Inne niż wsparcie finansowe źródła sfinansowania przedsięwzięcia, w tym środki własne, środki Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa ¹⁾ oraz finansowanie zwrotne ²⁾ (rodzaje i kwoty):	14. Dane kontaktowe osoby wypełniającej rozliczenie	15. Data rozpoczęcia przedsięwzięcia (dzień, miesiąc i rok):
16. Data zakończenia przedsięwzięcia (dzień, miesiąc i rok):	17. Data spełnienia świadczenia na rzecz inwestora, o którym mowa w art. 18 ust. 1 pkt 2 ustawy (dzień, miesiąc i rok):	18. Podpis osoby uprawnionej do składania oświadczeń w imieniu wnioskodawcy miejscowość i data

¹⁾ Wsparcie ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa, o którym mowa w art. 33l ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2024 r. poz. 1140 i 635).

²⁾ Finansowanie zwrotne, o którym mowa w art. 15b ustawy, o której mowa w odnośniku nr 1.

2. FORMULARZ, NA KTÓRYM DOKONUJE SIĘ ROZLICZENIA FAKTYCZNIE PONIESIONYCH KOSZTÓW PRZEDSIĘWZIĘCIA, O KTÓRYM MOWA W ART. 5C USTAWY

1. Wnioskodawca:		2. Numer umowy:
3. Rodzaj przedsięwzięcia (zaznaczyć właściwe*): G, H		
4. Faktyczny koszt przedsięwzięcia (w przypadku przedsięwzięcia realizowanego przez inwestora, o którym mowa w art. 18 ust. 1 pkt 2 ustawy, uzupełnia się na podstawie jego oświadczenia) zł	5. Udział wnioskodawcy w faktycznym koszcie przedsięwzięcia (w przypadku przedsięwzięcia realizowanego przez inwestora, o którym mowa w art. 18 ust. 1 pkt 2 ustawy, uzupełnia się na podstawie jego oświadczenia) zł	6. Kwota wsparcia wynikająca z umowy zł
7. Wsparcie należne zł	8. Wypłacona kwota wsparcia zł	9. Do wypłaty (nadwyżka wsparcia należnego nad kwotę wsparcia wypłaconego; jeżeli liczba ujemna, wpisać 0,00 zł) zł
10. Do zwrotu (nadwyżka wypłaconego wsparcia nad kwotę wsparcia należnego; jeżeli liczba ujemna, wpisać 0,00 zł) zł	11. Udział należnego wsparcia w faktycznym koszcie przedsięwzięcia % (kwotę z poz. 7 należy podzielić przez kwotę z poz. 4 i pomnożyć przez 100)	12. Wskazanie, które z zadań własnych gminy, wymienionych w art. 7 ust. 1 pkt 2, 3–6, 8–10 lub 12 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940), lub wymienionych w art. 4 ust. 1 pkt 1–3, 6–8 i 12 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2024 r. poz. 107 i 1907), zostało zrealizowane w ramach przedsięwzięcia (należy wskazać odpowiedni punkt z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym lub art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym) Art. 7 ust. 1 pkt ustawy o samorządzie gminnym lub art. 4 ust. 1 pkt ustawy o samorządzie powiatowym
13. Inne niż wsparcie finansowe źródła sfinansowania przedsięwzięcia (rodzaje i kwoty):	14. Dane kontaktowe osoby wypełniającej rozliczenie	15. Data rozpoczęcia przedsięwzięcia (dzień, miesiąc i rok):

16. Data zakończenia przedsięwzięcia (dzień, miesiąc i rok):	17. Data spełnienia świadczenia na rzecz inwestora, o którym mowa w art. 18 ust. 1 pkt 2 ustawy (dzień, miesiąc i rok):	18. Podpis osoby uprawnionej do składania oświadczeń w imieniu wnioskodawcy miejscowość i data
---	---	--

Objaśnienia:

* Rodzaje przedsięwzięć:

- A. Budowa budynku.
- B. Remont budynku albo jego części.
- C. Przebudowa budynku albo jego części.
- D. Zmiana sposobu użytkowania budynku albo jego części.
- E. Kupno lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego albo udziału we współwłasności budynku mieszkalnego.
- F. Kupno lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego albo udziału we współwłasności budynku mieszkalnego połączone z remontem tego lokalu lub budynku mieszkalnego.
- G. Budowa infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej.
- H. Przebudowa infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej.

**INFORMACJE DOŁĄCZANE DO ROZLICZENIA FAKTYCZNIE PONIESIONYCH
KOSZTÓW PRZEDSIĘWZIĘCIA W PRZYPADKU FINANSOWEGO WSPARCIA
UDZIELONEGO WRAZ Z GRANTEM MZG LUB W RAMACH PLANU
ROZWOJOWEGO**

A. Informacje o tym, czy:

- 1) urządzenia związane z wodą, zainstalowane poza lokalami mieszkalnymi, spełniają warunki specyfikacji technicznej określone w dodatku E do załącznika I do rozporządzenia delegowanego Komisji (UE) 2021/2139 z dnia 4 czerwca 2021 r. uzupełniającego 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 (Dz. Urz. UE L 442 z 09.12.2021, str. 1, z późn. zm.¹⁾), zwanego dalej „rozporządzeniem nr 2021/2139”;
- 2) co najmniej 70% masy innych niż niebezpieczne odpadów z budowy i rozbiórki wytwarzanych na placu budowy jest gotowe do ponownego użycia, recyklingu i innych procesów odzysku materiału, zgodnie z ust. 7.1. pkt 4 załącznika I do rozporządzenia nr 2021/2139;
- 3) ograniczono wytwarzanie odpadów w procesach związanych z budową i rozbiórką, zgodnie z ust. 7.1. pkt 4 załącznika I do rozporządzenia nr 2021/2139;
- 4) w trakcie robót budowlanych lub konserwacyjnych wprowadzono środki służące redukcji emisji hałasu, kurzu i zanieczyszczeń.

B. W przypadku budowy budynków o powierzchni przekraczającej 5000 m² informacja o sporządzeniu raportów z badań, o których mowa w ust. 7.1.2 załącznika I do rozporządzenia 2021/2139.

¹⁾ Zmiany wymienionego rozporządzenia zostały ogłoszone w Dz. Urz. UE L 188 z 15.07.2022, str. 1 oraz Dz. Urz. UE L 2023/2485 z 21.11.2023.

UZASADNIENIE

Przedkładany projekt rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii stanowi wykonanie upoważnienia zawartego w art. 19 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 304 oraz z ...), zwanej dalej „ustawą o finansowym wsparciu”.

Zgodnie z art. 19 ustawy o finansowym wsparciu, minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw zabezpieczenia społecznego, określi, w drodze rozporządzenia, dla przedsięwzięć, o których mowa w art. 3–5 i art. 5c:

- 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;
- 3) wzór formularza, o którym mowa w art. 18 ust. 2, mając na względzie zapewnienie ujednolicenia zakresu przekazywanych informacji;
- 4) sposób ustalania dopuszczalnej wysokości rekompensaty, o której mowa w art. 5 ust. 5 i art. 13d pkt 1, oraz sposób i tryb weryfikowania zgodności jej przyznawania z przepisami prawa Unii Europejskiej dotyczącymi pomocy publicznej z tytułu świadczenia usług w ogólnym interesie gospodarczym, mając na względzie konieczność zapewnienia bieżącego monitorowania wysokości wypłaconej rekompensaty oraz przeciwdziałania przekazaniu beneficjentom wsparcia nadmiernego przysporzenia.

Podstawowym celem projektu rozporządzenia jest, zgodnie z upoważnieniem ustawowym, określenie rozwiązań prawnych niezbędnych dla realizacji rządowego programu wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego. Program skierowany jest do podmiotów, które realizują przedsięwzięcia polegające na tworzeniu lokali mieszkalnych na wynajem o ograniczonym czynszu (w tym lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy), mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni, tymczasowych pomieszczeń oraz infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej (art. 1 ustawy o finansowym wsparciu).

Konieczność wydania nowego rozporządzenia wynika ze zmian w ww. ustawie wprowadzanych ustawą z dnia ... r. o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw.

Ustawa ta wprowadza do rządowego programu wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego możliwość sfinansowania budowy i remontu powierzchni zaspokajających potrzeby mieszkaniowe studentów, które to rozwiązanie wpisuje się w szeroko rozumianą politykę mieszkaniową i społeczną, dając samorządom dodatkowy bodziec do rozwoju lokalnego potencjału (projektowany przepis art. 4a ustawy o finansowym wsparciu). Mając na uwadze ogólną sytuację na rynku mieszkaniowym, w tym wysokie ceny najmu mieszkań, konieczne jest wprowadzenie rozwiązań, które pozwolą na wsparcie tego szczególnego sektora mieszkaniowego. Ułatwi to w znacznym stopniu migrację w celach edukacyjnych, wyrównując szanse mieszkańców całego kraju, mając bezpośredni wpływ na rozwój profesjonalnych kadr w Polsce. Zmiana ta wymaga wprowadzenia w rozporządzeniu zmian w zakresie listy podmiotów, które mogą być beneficjentami finansowego wsparcia, dodania nowych przedsięwzięć i ich opisów, a także dodania nowych informacji, które będą składane z wnioskiem o finansowe wsparcie.

Tak zasadnicze zmiany w ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych powodują konieczność podjęcia prac nad nowym rozporządzeniem, aby mogło wejść ono w życie z dniem

W projekcie rozporządzenia znajdują się ponadto zmiany mające charakter doprecyzowująco-porządkujący, będące efektem wniosków, które pojawiły się w ramach bieżącej działalności Banku Gospodarstwa Krajowego w zakresie programu finansowego wsparcia budownictwa komunalnego.

Rozwiązania szczegółowe:

W § 2 w ust. 1 projektu rozporządzenia wskazano, że załącznik nr 1 zawiera szczegółowy zakres informacji, jakie zawiera wniosek o finansowe wsparcie.

Załącznik ten zawiera kompleksowy zbiór informacji, jakie mają być umieszczone we wniosku o finansowe wsparcie. Informacje te dotyczą identyfikacji wnioskodawcy, danych o realizowanym przedsięwzięciu, informacji o dokumentach zezwalających na przeprowadzenie przedsięwzięcia jak również o montażu finansowym przedsięwzięcia. W projekcie załącznika nr 1 dodano kwestie związane z finansowaniem powierzchni zaspokajających potrzeby mieszkaniowe studentów:

- a) w punkcie I uwzględniono nowego beneficjenta finansowego wsparcia – uczelnię publiczną,
- b) w punkcie V. C. wskazano charakterystykę nowego przedsięwzięcia, polegającego na tworzeniu pomieszczeń służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów,
- c) w punkcie VI wskazano dodatkowe informacje, które beneficjent wsparcia udzielanego na tworzenie pomieszczeń służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów będzie musiał wskazać przy składaniu wniosku o wsparcie.

Zgodnie z przepisem § 3 projektu rozporządzenia, szczegółowy zakres informacji, jakie dołączane są do wniosku o grant MZG, wniosku o grant OZE oraz wniosku o finansowe wsparcie udzielane w ramach planu rozwojowego, określa załącznik nr 2 do rozporządzenia. Załącznik ten zawiera wskazanie zbioru informacji, które są dołączane do ww. wniosków, w tym w zakresie danych o wnioskodawcy, informacje o kosztach tych przedsięwzięć czy informacje dotyczące spełnienia wytycznych DNSH. Biorąc pod uwagę, że grant MZG, grant OZE oraz finansowe wsparcie udzielane w ramach planu rozwojowego są finansowane ze środków Instrumentu na Rzecz Odbudowy i Zwiększania Odporności, potencjalni beneficjenci realizując przedsięwzięcia są zobowiązani, poza wymaganiami ustawowymi, dodatkowo spełniać wymagania określone w rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2021/241 z dnia 12 lutego 2021 r. ustanawiającego Instrument na rzecz Odbudowy i Zwiększania Odporności (Dz. Urz. UE. L 57 z 18.02.2021, str. 17, z późn. zm.¹⁾).

Przepis § 4 projektu rozporządzenia wskazuje, jakie informacje zawiera wniosek o finansowe wsparcie w zakresie aktualizacji, o której mowa w art. 13 ust. 8 ustawy (dane wnioskodawcy, dane dotyczące realizowanego przedsięwzięcia oraz wnioskowaną kwotę aktualizacji), przy czym szczegółowy zakres informacji określony jest w załączniku nr 3 do rozporządzenia. Załącznik ten zawiera kompletne wskazanie informacji, które mają być zawarte w przedmiotowym wniosku, w tym informacje o wnioskodawcy, realizowanym przedsięwzięciu czy montażu finansowym.

¹⁾ Zmiany wymienionego rozporządzenia zostały ogłoszone w Dz. Urz. UE L 410 z 18.11.2021, str. 197, Dz. Urz. UE L 63 z 28.02.2023 r., str. 1, Dz. Urz. UE L 100 z 13.04.2023, str. 102 oraz Dz. Urz. UE L 137 z 25.05.2023, str. 71.

Przepis § 5 projektu rozporządzenia jest związany z obowiązkiem beneficjenta wsparcia wynikającym z art. 18 ust. 1 i 2 ustawy o finansowym wsparciu, zgodnie z którym beneficjent wsparcia, który otrzymał finansowe wsparcie, ma obowiązek rozliczyć faktycznie poniesione koszty przedsięwzięcia, korzystając z formularza. Wzory formularzy, na których dokonuje się rozliczenia faktycznie poniesionych kosztów przedsięwzięcia, są określone w załączniku nr 4 do rozporządzenia (§ 5 ust. 1).

Załącznik nr 4 zawiera formularze rozliczenia kosztów. Odpowiada on dotychczasowemu formularzowi, przy czym został uzupełniony o nowo dodane przedsięwzięcia. Wzory formularzy zostały określone tak, aby wymagany w nich zakres informacji obejmował w szczególności dane dotyczące zrealizowanego obiektu, informację o kosztach przedsięwzięcia i źródłach jego sfinansowania.

Zgodnie z projektowanym § 5 ust. 2 rozporządzenia, informacje dołączane do rozliczenia faktycznie poniesionych kosztów przedsięwzięcia, w przypadku finansowego wsparcia udzielonego wraz z grantem MZG lub w ramach planu rozwojowego, określa załącznik nr 5 do rozporządzenia.

Załącznik nr 5 zawiera wskazanie informacji, które mają zostać dołączone do rozliczenia faktycznie poniesionych kosztów, przy czym dotyczą one spełnienia wytycznych DNSH.

Sposób ustalania dopuszczalnej wysokości rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych w ogólnym interesie gospodarczym oraz sposób i tryb weryfikowania zgodności jej przyznawania z przepisami Unii Europejskiej został przedstawiony w § 6 i § 7 projektu.

W § 6 i § 7 projektu rozporządzenia zostały określone warunki, których spełnienie zapewnia zgodność przyznawanego w ramach programu wsparcia z wymaganiami wynikającymi z przepisów prawa europejskiego.

W § 6 projektu rozporządzenia wskazano, że rekompensata stanowi ekwiwalent dotacji brutto finansowego wsparcia, wyliczany przez Bank Gospodarstwa Krajowego, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 11 sierpnia 2004 r. w sprawie szczegółowego sposobu obliczania wartości pomocy publicznej udzielanej w różnych formach (Dz. U. z 2018 r. poz. 461), w dniu zawarcia umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy (§ 6 ust. 1). Z uwagi na to, że rekompensata nie może przekroczyć kwoty niezbędnej do pokrycia kosztów netto inwestora wynikających ze świadczenia usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym, z uwzględnieniem rozsądnego zysku (§ 6 ust. 2), w celu

ustalenia jej dopuszczalnej wysokości konieczne było określenie w przepisach projektu rozporządzenia sposobu obliczania kosztów netto, rozsądnego zysku inwestora, a także wartości, jakie zalicza się do kosztów i przychodów inwestora (§ 6 ust. 3). Kolejność przepisów regulujących wskazaną materię wynika przy tym ze struktury przepisów decyzji Komisji z dnia 20 grudnia 2011 r. w sprawie stosowania art. 106 ust. 2 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy państwa w formie rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych, przyznawanej przedsiębiorstwom zobowiązanym do wykonywania usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym (Dz. Urz. UE L 7 z 11.01.2012, str. 3).

Przepis § 6 ust. 4 projektu rozporządzenia nakłada na inwestora prowadzącego działalność wchodzącą w zakres usługi publicznej świadczonej w ogólnym interesie gospodarczym, jak i działalność wykraczającą poza ten zakres, obowiązek osobnego wykazywania kosztów i przychodów związanych z usługą publiczną i kosztów i przychodów związanych z innymi usługami. § 6 ust. 5 wskazuje wzór, na podstawie którego należy wyliczyć rozsądny zysk związany ze świadczeniem usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym.

Przepisy § 7 projektu rozporządzenia to regulacje dotyczące weryfikacji przyznanej rekompensaty – terminów jej przeprowadzania i okresów, za jaki jest przeprowadzana, na podstawie przepisu art. 5 ust. 8 ustawy o finansowym wsparciu.

W § 8 projektu rozporządzenia zawarto przepis o utracie mocy rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 lutego 2024 r. w sprawie finansowego wsparcia udzielanego na realizację niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. poz. 2024 r. poz. 379).

Zgodnie z § 9 projektu rozporządzenia wejdzie ono w życie z dniem, co jest uzasadnione wejściem w życie nowych przepisów ustawy o finansowym wsparciu.

Przedkładany projekt rozporządzenia jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.

Projekt rozporządzenia nie podlega przedstawieniu właściwym organom i instytucjom Unii Europejskiej, w tym Europejskiemu Bankowi Centralnemu, w celu uzyskania opinii, dokonania powiadomienia, konsultacji albo uzgodnienia, o którym mowa w § 27 ust. 4 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2024 r. poz. 806).

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248, z późn. zm.) oraz § 52 uchwały nr 190 Rady

Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów projekt rozporządzenia został zamieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Ministra Rozwoju Technologii oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji w serwisie „Rządowy Proces Legislacyjny”.

Projekt rozporządzenia nie zawiera przepisów technicznych w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. poz. 2039 oraz z 2004 r. poz. 597) i w związku z tym nie podlega procedurze notyfikacji w rozumieniu tego rozporządzenia.

Projekt rozporządzenia nie wpływa na działalność mikroprzedsiębiorców, jak również sektor małych i średnich przedsiębiorców.

Nazwa projektu Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie finansowego wsparcia udzielanego na realizację niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące Ministerstwo Rozwoju i Technologii – ministerstwo wiodące Ministerstwo Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej – ministerstwo współpracujące Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu Krzysztof Paszyk – Minister Rozwoju i Technologii Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu Katarzyna Bienkowska – starszy specjalista w Departamencie Mieszkalnictwa w Ministerstwie Rozwoju i Technologii tel.: (22) 323 41 10, adres e-mail: Katarzyna.Bienkowska@mrit.gov.pl	Data sporządzenia 20.05.2024 r. Źródło upoważnienie ustawowe – art. 19 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 304 oraz ...) Nr w Wykazie prac legislacyjnych Ministra Rozwoju i Technologii ...
--	---

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Konieczność wydania nowego rozporządzenia wynika ze zmian w ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych, dalej: ustawa o finansowym wsparciu) wprowadzanych ustawą z dnia ... r. o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz.)

Ustawa ta wprowadza do rządowego programu wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego możliwość sfinansowania budowy i remontu powierzchni zaspokajających potrzeby mieszkaniowe studentów, które to rozwiązanie wpisuje się w szeroko rozumianą politykę mieszkaniową i społeczną, dając samorządom dodatkowy bodziec do rozwoju lokalnego potencjału (projektowany przepis art. 4a ustawy o finansowym wsparciu). Mając na uwadze ogólną sytuację na rynku mieszkaniowym, w tym wysokie ceny najmu mieszkań, konieczne jest wprowadzenie rozwiązań, które pozwolą na wsparcie tego szczególnego sektora mieszkaniowego. Ułatwi to w znacznym stopniu migrację w celach edukacyjnych, wyrównując szanse mieszkańców całego kraju, mając bezpośredni wpływ na rozwój profesjonalnych kadr w Polsce. Zmiana ta wymaga wprowadzenia w rozporządzeniu zmian w zakresie listy podmiotów, które mogą być beneficjentami finansowego wsparcia, dodania nowych przedsięwzięć i ich opisów, a także dodania nowych informacji, które będą składane z wnioskiem o finansowe wsparcie.

Tak zasadnicze zmiany w ustawie o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych powodują konieczność podjęcia prac nad nowym rozporządzeniem, aby mogło wejść ono w życie

W projekcie rozporządzenia znajdują się ponadto zmiany mające charakter doprecyzowująco-porządkujący, będące efektem wniosków, które pojawiły się w ramach bieżącej działalności Banku Gospodarstwa Krajowego w zakresie rządowego programu wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego.

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

Rekomendowane rozwiązanie: nowe rozporządzenie uwzględniające treść znowelizowanej ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych oraz zmiany o charakterze doprecyzowująco-porządkującym.

Planowane narzędzie interwencji: dla ułatwienia beneficjentom dostępu do przedsięwzięć finansowanych w ramach rządowego programu wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego niezbędne jest wprowadzenie nowego rozporządzenia.

Oczekiwany efekt: określenie podstaw wykonawczych do znowelizowanej ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych, umożliwiających kontynuację programu finansowego wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego.

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

Projektowane nowe rozporządzenie stanowi element dostosowujący rządowy program wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego. Z uwagi na wykonawczy charakter aktu, opis rozwiązań problemu, do którego się on odnosi, przyjętych w innych krajach, stanowi odzwierciedlenie problematyki opisanej w Ocenie Skutków Regulacji ustawy o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych.

4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Bank Gospodarstwa	1	Przepisy prawa	Prawnie ustalone, jasne i czytelne warunki występowania o

Krajowego			dofinansowanie przedsięwzięć w ramach programu wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego.
Gmin	2477	Dane Głównego Urzędu Statystycznego Rejestr TERYT (stan na 01.01.2023 r.)	Bardziej efektywny rozwój mieszkaniowego zasobu gminy oraz zwiększenie liczby dostępnych mieszkań na wynajem.
Spółeczne Inicjatywy Mieszkaniowe/Towarzystwa Budownictwa Społecznego	242	Dane MRiT	Umożliwienie realizacji przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych mających na celu budowę mieszkań na wynajem dla osób o niższych dochodach przy finansowym udziale samorządów lokalnych, środków z Funduszu Dopłat i finansowaniu ze środków KPO.
Spółki gminne (inne niż gminne tbs)	Brak danych	Brak danych	Umożliwienie uzyskania efektów rzeczowych dzięki finansowemu wsparciu udzielanemu w ramach programu wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego, a także środków w ramach KPO.
Inne osoby prawne (spółdzielnie mieszkaniowe, deweloperzy etc.)	Brak danych	Brak danych	Umożliwienie realizacji przedsięwzięć mających na celu budowę mieszkań na wynajem dla osób o niższych dochodach przy finansowym udziale samorządów lokalnych, programu wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego, a także środków w ramach KPO.
Osoby, których potrzeby mieszkaniowe zostaną zaspokojone dzięki proponowanym rozwiązaniom oraz osoby dotknięte brakiem mieszkania i zagrożone wykluczeniem społecznym	Brak danych	Brak danych	Zwiększenie dostępu do najmu lokali mieszkalnych powstałych w ramach programu wsparcia budownictwa komunalnego.
Uczelnie publiczne	142	Źródło danych Zintegrowany System Informacji o Szkolnictwie Wyższym i Nauce Pol-on	Możliwość wykorzystania proponowanych rozwiązań do zwiększenia zasobu powierzchni zaspokajających potrzeby mieszkaniowe studentów.

Studenci	1 223,6 tys.	Źródło danych Zintegrowany System Informacji o Szkolnictwie Wyższym i Nauce Pol-on	Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych w związku z odbywanym procesem kształcenia.
----------	--------------	--	---

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

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248, z późn. zm.) oraz § 52 ust. 1 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2024 r. poz. 806), projekt zostanie udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie „Rządowy Proces Legislacyjny”.

6. Wpływ na sektor finansów publicznych

(ceny stałe z 2016 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	Projekt rozporządzenia nie powoduje skutków finansowych dla budżetu państwa, jak również dla budżetów poszczególnych jednostek samorządu terytorialnego.												

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	4	5	6	7	8	9	10	Łącznie (0-10)
W ujęciu pieniężnym	duże przedsiębiorstwa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa	Projekt nie wpływa bezpośrednio na duże przedsiębiorstwa. Wsparcie realizacji przedsięwzięć mających na celu budowę mieszkań na wynajem dla osób o niższych dochodach może pośrednio przyczynić się do większej liczby											

		inwestycji realizowanych np. przez deweloperów.
	Sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	Projekt nie wpływa bezpośrednio na sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw. Wsparcie realizacji przedsięwzięć mających na celu budowę mieszkań na wynajem dla osób o niższych dochodach może pośrednio przyczynić się do większej liczby inwestycji realizowanych np. przez deweloperów.
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	Zwiększenie możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób najuboższych, najbardziej potrzebujących mieszkania, w tym osób starszych i osób z niepełnosprawnościami.
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	Projekt rozporządzenia nie ma wpływu na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość.	

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

Poprawa sytuacji w zakresie mobilności na rynku pracy wskutek umożliwienia uzyskania finansowego wsparcia z budżetu państwa na realizację przedsięwzięć polegających na tworzeniu mieszkań na wynajem o ograniczonym czynszu.

Szereg pozytywnych oddziaływań na rynek pracy, takich jak wzrost zatrudnienia w przedsiębiorstwach specjalizujących się w robotach budowlano-montażowych, produkcji i dystrybucji materiałów budowlanych czy wyposażenia mieszkań.

10. Wpływ na pozostałe obszary

☐ środowisko naturalne ☒ sytuacja i rozwój regionalny ☐ sądy powszechne, administracyjne lub wojskowe:	☐ demografia ☐ mienie państwowe ☐ inne:	☐ informatyzacja ☐ zdrowie
Omówienie wpływu	Z uwagi na łatwiejszy dostęp do instrumentów wsparcia budownictwa społecznego, realizacja przedsięwzięć mieszkaniowych w różnych rejonach kraju, może przyczynić się do rozwoju nie tylko większych miast, ale również mniejszych miejscowości.	

11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego

Projektowane rozporządzenie wejdzie w życie z dniem

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

Z uwagi na fakt, że projekt rozporządzenia ma na celu kontynuację funkcjonującego już programu, ewaluacja efektów odbywa się w oparciu o kwartalne informacje o realizacji planu finansowego Funduszu Dopłat. Podstawowym wskaźnikiem ewaluacji programu będzie liczba zakwalifikowanych do finansowego wsparcia, w ramach poszczególnych instrumentów, lokali mieszkalnych/miejsc noclegowych.

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

—

ROZPORZĄDZENIE
MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII¹⁾

z dnia

**zmieniające rozporządzenie w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie
szacowania nieruchomości**

Na podstawie art. 197 pkt 1 – 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717 i 1881 oraz z ...) zarządza się, co następuje:

§ 1. W rozporządzeniu Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 11 marca 2014 r. w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości (Dz. U. z 2025 r. poz. 88) wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 1 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) wzór świadectwa nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości;”;

2) § 44 otrzymuje brzmienie:

„§ 44. Świadectwo nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości wydaje się zgodnie ze wzorem określonym w załączniku nr 2 do rozporządzenia.”;

3) w § 44a zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:

„Osoba, o której mowa w art. 192 ust. 2 ustawy, może złożyć wniosek o wydanie świadectwa nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, zgodnie ze wzorem, o którym mowa w § 44.”;

4) w § 45 w ust. 1 zdanie drugie otrzymuje brzmienie:

„W takiej sytuacji wydaje się świadectwo, zgodnie ze wzorem, o którym mowa w § 44, z adnotacją „Duplikat”.”;

¹⁾ Minister Rozwoju i Technologii kieruje działem administracji rządowej – budownictwo, planowanie i zagospodarowanie przestrzenne oraz mieszkalnictwo, na podstawie § 1 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 16 maja 2024 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Rozwoju i Technologii (Dz. U. poz. 739).

5) w § 46 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. W przypadku aktualizacji danych zawartych w centralnym rejestrze rzeczoznawców majątkowych, na wniosek rzeczoznawcy majątkowego, może być wydane nowe świadectwo nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, zgodnie ze wzorem, o którym mowa w § 44.”;

6) § 49 otrzymuje brzmienie:

„§ 49. Osoby, które uzyskały uprawnienia, o których mowa w art. 231 ust. 1 ustawy, mogą złożyć wniosek o wydanie świadectwa nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, zgodnie ze wzorem, o którym mowa w § 44.”;

7) załącznik nr 2 do rozporządzenia otrzymuje brzmienie określone w załączniku do niniejszego rozporządzenia.

§ 2. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem

**MINISTER ROZWOJU
I TECHNOLOGII**

Załącznik do rozporządzenia
Ministra Rozwoju i Technologii z
dnia ... r. (poz. ...)

Wzór świadectwa nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości

1. Awers:



2. Rewers:



Opis wzoru:

1. Dokument „Świadectwo nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości” ma formę spersonalizowanej dwustronnej karty identyfikacyjnej formatu ID-1, wykonanej z poliwęglanu.

2. Wykaz zabezpieczeń przed fałszerstwem:

a) poddruk wypełniający całą powierzchnię karty wykonany drukiem offsetowym,

b) dwukolorowe tło giloszowe, wykonane w technice druku irysowego,

c) mikrodruki,

d) podłoże niewykazujące luminescencji w promieniowaniu ultrafioletowym, umożliwiające trwałe naniesienie szaty graficznej, danych personalnych, identyfikacyjnych oraz elementów zabezpieczających,

e) oznaczenie indywidualne nanoszone w procesie produkcji dokumentu.

UZASADNIENIE

Potrzeba opracowania projektu rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii zmieniającego rozporządzenie w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości wynika z konieczności dostosowania przepisów rozporządzenia do ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, z późn. zm.), dalej: „ustawa o gospodarce nieruchomościami”. W wyniku nowelizacji powołanej ustawy dokonanej ustawą z dnia r. o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz.), dalej: „nowelizacja ustawy”, wprowadzono bowiem zmiany dotyczące wzoru i formy wydania świadectwa nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości. Zmiany te wynikały natomiast z potrzeby zrealizowania postanowień ustawy z dnia 22 listopada 2018 r. o dokumentach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1669, z późn. zm.), wprowadzających system bezpieczeństwa dokumentów publicznych.

Konieczne jest zatem zapewnienie spójności ww. przepisów przez podjęcie odpowiednich działań legislacyjnych.

Przepisy ustawy o dokumentach publicznych nakładają na emitentów dokumentów publicznych obowiązek dostosowania, w określonym czasie, funkcjonujących obecnie dokumentów do wymogów związanych z zabezpieczeniami, jeżeli dokumenty te wymogów tych nie spełniają. Zgodnie z § 3 pkt 18 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 11 lipca 2019 r. w sprawie wykazu dokumentów publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 2329) świadectwo nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości zostało zaliczone do kategorii trzeciej dokumentów publicznych. Jednocześnie obecnie obowiązujący wzór świadectwa, określony w załączniku nr 2 do rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 11 marca 2014 r. w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości (Dz. U. z 2025 r. poz. 88) nie spełnia żadnego z wymogów dotyczących minimalnych zabezpieczeń przed fałszerstwem przewidzianych dla trzeciej kategorii dokumentów publicznych.

W związku z powyższym zaistniała potrzeba publikacji nowego wzoru tego dokumentu, bowiem przedmiotowe świadectwo może być wydawane według obecnie obowiązującego wzoru nie dłużej niż 7 lat do dnia wejścia w życie ustawy o dokumentach publicznych, czyli maksymalnie do dnia 12 lipca 2026 r. (art. 73 ust. 1 pkt 2 ustawy o dokumentach publicznych).

Nowy wzór świadectwa został zaprojektowany zgodnie z rekomendacjami Komisji do spraw dokumentów publicznych, działającej przy Ministerstwie Spraw Wewnętrznych i Administracji. Rezygnuje się z dotychczasowego wzoru i dwóch formatów świadectwa na rzecz nowego wzoru dokumentu wydawanego w jednej formie dokumentu, który będzie zabezpieczony przed fałszerstwem. Świadectwo będzie mieć formę dwustronnej spersonalizowanej karty identyfikacyjnej, której wzór graficzny szczegółowo został przedstawiony w załączniku nr 2 do rozporządzenia.

Nowy wzór obejmuje wszystkie dane, które zostały wskazane w nowelizacji ustawy w art. 192 ust. 3 ustawy, a więc dane osobowe identyfikujące daną osobę jako rzeczoznawcę majątkowego (imię i nazwisko, numer uprawnień i fotografia rzeczoznawcy majątkowego).

Świadectwo będzie zawierało również wskazanie tytułu zawodowego, datę uzyskania uprawnień, podstawę prawną wydania świadectwa oraz dane identyfikujące świadectwo. Przez dane identyfikujące świadectwo należy rozumieć: nazwę, numer blankietu (wraz z kodem kreskowym), datę wydania, oznaczenie organu wydającego i odwzorowanie jego pieczęci oraz elementy zabezpieczające przed sfalszowaniem.

W załączniku nr 2 przedstawiono również wykaz zabezpieczeń przed fałszerstwem, to znaczy:

1. Poddruk wypełniający całą powierzchnię karty wykonany drukiem offsetowym.
2. Dwukolorowe tło giloszowe, wykonane w technice druku irysowego.
3. Mikrodruki
4. Podłoże niewykazujące luminescencji w promieniowaniu ultrafioletowym, umożliwiające trwałe naniesienie szaty graficznej, danych personalnych, identyfikacyjnych oraz elementów zabezpieczających.
5. Oznaczenie indywidualne nanoszone w procesie produkcji dokumentu.

Takie zabezpieczenia zostały wskazane w rekomendacji Komisji ds. dokumentów publicznych.

Pozostałe zmiany zawarte w projekcie mają charakter redakcyjny i wynikają z faktu rezygnacji z dwóch form (wzorów) świadectwa.

Rozporządzenie wejdzie w życie z dniem

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

Projekt *rozporządzenia* nie wymaga uzyskania opinii, dokonania powiadomienia, konsultacji albo uzgodnienia z właściwym organami i instytucjami Unii Europejskiej, w tym z Europejskim Bankiem Centralnym, o czym mowa w § 39 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2024 r. poz. 806).

Projektowana regulacja jest zgodna z prawem Unii Europejskiej.

Stosownie do art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248, z późn. zm.) w związku z § 52 ust. 1 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulaminu pracy Rady Ministrów projekt *rozporządzenia* zostanie udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie Rządowy Proces Legislacyjny.

Nazwa projektu Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii zmieniające rozporządzenie w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące Ministerstwo Rozwoju i Technologii Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu Krzysztof Paszyk – Minister Rozwoju i Technologii Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu Ewa Galczak – Zastępca Dyrektora w Departamencie Gospodarki Nieruchomościami w Ministerstwie Rozwoju i Technologii, ewa.galczak@mrit.gov.pl, tel. 22 323 40 33	Data sporządzenia 24.02.2025 r. Źródło Upoważnienie ustawowe Nr w Wykazie prac legislacyjnych Ministra Rozwoju i Technologii
---	--

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Do *ustawy o gospodarce nieruchomościami*, wprowadzono przepis określający nową formę świadectwa nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości (dalej: „świadectwo”) – spersonalizowaną dwustronną kartę identyfikacyjną. Zmiana formy świadectwa wynikała z przepisów ustawy z dnia 22 listopada 2018 r. o dokumentach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1669, z późn. zm.), określających system bezpieczeństwa dokumentów publicznych. Świadectwo zostało zaliczone do kategorii trzeciej dokumentów publicznych.

Obecny wzór świadectwa został określony w załączniku nr 2 do rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 11 marca 2014 r. w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości (Dz. U. z 2025 r. poz. 88). Przewiduje on dwa formaty świadectwa o określonym wzorze, ale żaden z nich nie spełnia wymogów dotyczących minimalnych zabezpieczeń przed fałszerstwem przewidzianych dla trzeciej kategorii dokumentów publicznych, stąd niezbędne jest dostosowanie wzoru i formy świadectwa do nowych wymogów.

W związku z nowymi rozwiązaniami, wprowadzonymi do przepisów ustawy, konieczne jest określenie nowego wzoru świadectwa nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości.

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

Główną zmianą w projekcie jest określenie nowego wzoru świadectwa, który znajduje się w załączniku nr 2 do rozporządzenia. Wzór ten został zaprojektowany zgodnie z rekomendacjami Komisji do spraw dokumentów publicznych. Rezygnuje się z dwóch form świadectwa na rzecz jednej, która będzie zabezpieczona przed fałszerstwem.

Pozostałe zmiany są redakcyjne i wynikają z faktu rezygnacji z dwóch form (wzorów) świadectwa.

Planowane narzędzie interwencji: opcja legislacyjna – rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii zmieniające rozporządzenie w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości

Inne analizowane rozwiązania (przyczyna niezastosowania): nie jest możliwe pozalegisłacyjne rozwiązanie problemu – zagadnienia objęte nowelizacją stanowią już materię przepisów w rozporządzeniu.

Oczekiwany efekt: nowy wzór świadectwa, spełniający wymogi dotyczące minimalnych zabezpieczeń przed fałszerstwem przewidzianych dla trzeciej kategorii dokumentów publicznych.

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

Projekt dotyczy prawa wewnętrznego. Brak danych o podobnych problemach w innych krajach OECD/EU.

4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Rzeczoznawcy majątkowi	8380	Centralny Rejestr Rzeczoznawców	Zwiększenie pewności obrotu przez wdrożenie zabezpieczeń przed

		Majątkowych (stan na dzień 11.12.2024 r.)	falszerstwem wobec dokumentu, którym legitymuje się rzeczoznawca majątkowy. Możliwość posługiwania się świadcstwem przy pomocy aplikacji mObywatel.
--	--	---	---

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

Projekt zostanie umieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie Rządowy Proces Legislacyjny oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Rozwoju i Technologii.

W ramach konsultacji publicznych projekt zostanie przesłany z terminem 21 dni na zgłoszenie uwag do:

- 1) Business Centre Club,
- 2) Federacji Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości,
- 3) Federacji Przedsiębiorców Polskich,
- 4) Komisji Odpowiedzialności Zawodowej,
- 5) Konfederacji Budownictwa i Nieruchomości,
- 6) Konfederacji Lewiatan,
- 7) Krajowej Izby Gospodarczej,
- 8) Krajowej Izby Gospodarki Nieruchomościami,
- 9) Krajowej Organizacji Rzeczoznawców Majątkowych,
- 10) Krajowego Stowarzyszenia Profesjonalistów Rynku Nieruchomości,
- 11) Królewskiego Instytutu Dyplomowanych Rzeczoznawców RICS Polska,
- 12) Polskiej Federacji Organizacji Zarządców, Administratorów i Właścicieli Nieruchomości,
- 13) Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych,
- 14) Polskiej Federacji Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych,
- 15) Polskiej Izby Handlu,
- 16) Polskiej Izby Rzeczoznawstwa Majątkowego,
- 17) Polskiej Konfederacji Rynku Nieruchomości,
- 18) Polskiego Stowarzyszenia Doradców Rynku Nieruchomości,
- 19) Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych,
- 20) Polskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych,
- 21) Stołecznego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych,
- 22) Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych „POLONIA”,
- 23) Stowarzyszenia Warszawiak na Swoim,
- 24) Unii Deweloperów Nieruchomości Komercyjnych,
- 25) Związku Banków Polskich,
- 26) Związku Przedsiębiorców i Pracodawców.

6. Wpływ na sektor finansów publicznych

[illegible]

Łącznie
(0-10)

pozostałe jednostki (oddzielnie)												
Wydatki ogółem												
budżet państwa												
JST												
pozostałe jednostki (oddzielnie)												
Saldo ogółem												
budżet państwa												
JST												
pozostałe jednostki (oddzielnie)												
Źródła finansowania	Projektowana regulacja nie będzie miała wpływu na sektor finansów publicznych, a tym samym nie spowoduje zmniejszenia dochodów lub zwiększenia wydatków budżetu państwa, jednostek samorządu terytorialnego bądź pozostałych jednostek sektora finansów publicznych.											
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń												

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 2025 r.)	duże przedsiębiorstwa	-	-	-	-	-	-	-
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	-	-	-	-	-	-	-
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe, osoby starsze i z niepełnosprawnością							
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa							
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw							
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe, osoby starsze i z niepełnosprawnością							
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń		Projektowane rozporządzenie nie będzie miało wpływu na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, jak również na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe, w szczególności na sytuację ekonomiczną i społeczną rodziny, a także osób niepełnosprawnych oraz osób starszych.						

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: - Nie przewiduje się wpływu rozporządzenia na powyższe obszary.

9. Wpływ na rynek pracy

Nie ma wpływu na rynek pracy

10. Wpływ na pozostałe obszary

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

Omówienie wpływu	Nie przewiduje się wpływu rozporządzenia na powyższe obszary.
------------------	---

11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego

Zamierzeniem projektodawcy jest, aby przepisy rozporządzenia weszły w życie

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

Z uwagi na specyfikę regulacji objętych projektowanym rozporządzeniem nie przewiduje się ewaluacji efektów projektu.

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

Brak.