

## U S T A W A

z dnia ... 2020 r.

### **o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw<sup>1)</sup>**

**Art. 1.** W ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 2195) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 1 po wyrazie „mieszkalnych” dodaje się przecinek oraz wyrazy „zasady działania społecznych agencji najmu”;
- 2) po rozdziale 3 dodaje się rozdział 3a w brzmieniu:

„Rozdział 3a

Społeczne agencje najmu

Art. 22a. 1. Społeczną agencją najmu, zwaną dalej „SAN”, jest podmiot prowadzący w celu tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej działalność polegającą na dzierżawie lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych od ich właścicieli oraz wynajmowaniu tych lokali lub budynków osobom fizycznym wskazanym przez gminę na zasadach określonych w niniejszym rozdziale.

2. SAN mogą być tworzone w formie:

- 1) spółek z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółek akcyjnych, w których gmina lub gminy dysponują odpowiednio ponad 50% głosów na zgromadzeniu wspólników lub na walnym zgromadzeniu;
- 2) fundacji;
- 3) stowarzyszeń.

---

<sup>1)</sup> Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawę z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych, ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, ustawę z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, ustawę z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług oraz ustawę z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania.

3. Dochody z działalności, o której mowa w ust. 1, SAN przeznacza w całości na działalność statutową.

4. Poza działalnością, o której mowa w ust. 1, SAN może prowadzić inną działalność wyłącznie w przypadku, gdy dochody z tej działalności przeznacza w całości na działalność statutową.

Art. 22b. 1. Warunkiem prowadzenia przez SAN działalności, o której mowa w art. 22a ust. 1, na terenie gminy jest zawarcie przez tę gminę umowy z SAN określającej co najmniej:

- 1) liczbę lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych przeznaczonych do wynajęcia osobom fizycznym wskazanym przez gminę, w tym liczbę lokali lub budynków przeznaczonych dla osób lub rodzin o specjalnych potrzebach mieszkaniowych, w tym osób niepełnosprawnych lub rodzin wielodzietnych;
- 2) zasady współfinansowania przez gminę działalności, o której mowa w art. 22a ust. 1, prowadzonej przez SAN;
- 3) zasady sprawozdawczości, z uwzględnieniem obowiązków gminy, o których mowa w art. 22g;
- 4) okres obowiązywania umowy, z zastrzeżeniem, że jej wypowiedzenie następuje z zachowaniem co najmniej rocznego okresu wypowiedzenia.

2. W umowie zawieranej z SAN gmina może powierzyć SAN realizację innych usług społecznych, o których mowa w art. 2 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o realizowaniu usług społecznych przez centrum usług społecznych (Dz. U. poz. 1818), na rzecz najemców lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych dzierżawionych przez SAN.

3. Umowa zawierana przez gminę z SAN działającą w formie, o której mowa w art. 22a ust. 2 pkt 2 lub 3, stanowi umowę o powierzenie realizacji zadania publicznego w rozumieniu art. 16 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz. U. z 2020 r. poz. 1057).

Art. 22c. 1. Umowę dzierżawy pomiędzy właścicielem lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego a SAN, zwaną dalej „umową dzierżawy”, zawiera się czas oznaczony, nie krótszy niż 5 lat. Przepisu art. 695 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny nie stosuje się.

2. W umowie dzierżawy SAN może zobowiązać się do przeprowadzania remontów dzierżawionego lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

3. Wypowiedzenie przez właściciela lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego umowy dzierżawy następuje z zachowaniem co najmniej rocznego okresu wypowiedzenia. Wypowiedzenie wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Art. 22d. 1. Rada gminy określa w drodze uchwały:

- 1) zasady ubiegania się osób fizycznych o zawarcie z SAN umowy najmu lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zwanej dalej „umową najmu”, w tym kryteria uprawniające do zawarcia umowy najmu i sposób weryfikacji ich spełnienia;
- 2) kryteria, których spełnienie uprawnia dotychczasowego najemcę do zawarcia nowej umowy najmu.

2. Określając kryteria uprawniające do zawarcia umowy najmu, rada gminy dokonuje wyboru z kryteriów, o których mowa w art. 8 ust. 2 pkt 1–4 i 6–13 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2020 r. poz. 551), lub wskazuje własne kryteria.

Art. 22e. 1. Umowę najmu zawiera się na czas oznaczony, nie dłuższy niż 12 miesięcy.

2. Do umowy najmu stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) o najmie instytucjonalnym lokalu.

3. Umowa najmu zawarta w okresie wypowiedzenia, o którym mowa w art. 22c ust. 3, ulega rozwiązaniu najpóźniej z dniem rozwiązania umowy dzierżawy.

4. W przypadku wygaśnięcia umowy najmu, na wniosek dotychczasowego najemcy spełniającego kryteria, o których mowa w art. 22d ust. 1 pkt 2, SAN zawiera z nim nową umowę najmu.

5. Nowej umowy najmu z dotychczasowym najemcą nie zawiera się, jeżeli:

- 1) umowa dzierżawy została wypowiedziana, a do końca okresu wypowiedzenia pozostaje mniej niż 6 miesięcy;
- 2) do zakończenia umowy, o której mowa w art. 22b ust. 1 lub 3, pozostaje mniej niż 6 miesięcy.

Art. 22f. 1. SAN ustala czynsz za najem lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego na poziomie nie wyższym niż 110% czynszu dzierżawy.

2. W przypadku gdy SAN przeprowadziła remont dzierżawionego lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zamian za obniżenie albo czasowe zaniechanie poboru czynszu dzierżawy, czynsz ustalony zgodnie z ust. 1 pobiera się w wysokości nieuwzględniającej obniżenia albo czasowego zaniechania poboru czynszu dzierżawy.

3. Z tytułu umowy najmu SAN, oprócz czynszu, może pobierać jedynie 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.

4. W przypadku wypowiedzenia umowy najmu przez SAN albo wygaśnięcia umowy najmu nieuregulowane należności czynszowe najemcy względem SAN pokrywa gmina, a zobowiązania najemcy wobec SAN stają się zobowiązaniami wobec gminy.

Art. 22g. 1. W terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy, o której mowa w art. 22b ust. 1 lub 3, gmina informuje ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa o zawarciu tej umowy, ze wskazaniem danych identyfikujących SAN, w tym jej formy organizacyjnej.

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

- 1) liczbie i łącznej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych dzierżawionych przez SAN,
- 2) liczbie osób używających lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych dzierżawionych przez SAN na podstawie umowy najmu

– w terminie do dnia 31 stycznia roku następującego po roku, którego dotyczy informacja.”.

**Art. 2.** W ustawie z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1387, z późn. zm.<sup>2)</sup>) w art. 21 w ust. 1 w pkt 149 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 150 w brzmieniu:

---

<sup>2)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 1394, 1495, 1622, 1649, 1655, 1726, 1751, 1798, 1818, 1834, 1835, 1978, 2020, 2166, 2200 i 2473 oraz z 2020 r. poz. 179, 183, 284, 288, 568, 695, 875, 1065, 1068, 1086, 1106, 1262 i 1291.

„150) przychody z dzierżawy lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych społecznym agencjom najmu, o których mowa w art. 22a ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 2195 oraz z 2020 r. poz. ...).”.

**Art. 3.** W ustawie z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 865, z późn. zm.<sup>3)</sup>) w art. 17 w ust. 1 w pkt 60 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 61 w brzmieniu:

„61) przychody z dzierżawy lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych społecznym agencjom najmu, o których mowa w art. 22a ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 2195 oraz z 2020 r. poz. ...).”.

**Art. 4.** W ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) w art. 4 po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. Zadanie, o którym mowa w ust. 1, gmina może realizować za pośrednictwem społecznych agencji najmu, o których mowa w art. 22a ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 2195 oraz z 2020 r. poz. ...).”.

**Art. 5.** W ustawie z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz. U. z 2020 r. poz. 1057) w art. 4 w ust. 1 po pkt 1a dodaje się pkt 1aa w brzmieniu:

„1aa) tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej;”.

**Art. 6.** W ustawie z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2020 r. poz. 106, 568, 1065 i 1106) w art. 43 w ust. 1 pkt 36 otrzymuje brzmienie:

„36) usługi w zakresie wynajmowania lub wydzierżawiania nieruchomości o charakterze mieszkalnym lub części nieruchomości, na własny rachunek, wyłącznie na cele mieszkaniowe lub na rzecz społecznych agencji najmu, o których mowa w art. 22a

---

<sup>3)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 1018, 1309, 1358, 1495, 1571, 1572, 1649, 1655, 1751, 1798, 1978, 2020, 2200, 2217 i 2473 oraz z 2020 r. poz. 183, 288, 568, 695, 1065, 1086, 1106 i 1262.

ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 2195 oraz z 2020 r. poz. ...);”.

**Art. 7.** W ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2020 r. poz. 551) wprowadza się następujące zmiany:

1) po art. 7 dodaje się art. 7a w brzmieniu:

„Art. 7a. Warunków, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 2 i art. 7, nie stosuje się do najemców lokali mieszkalnych wynajmowanych przez społeczną agencję najmu, o której mowa w art. 22a ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, zwaną dalej „SAN”.”;

2) w art. 9:

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

„1a. W przypadku lokali mieszkalnych wynajmowanych przez SAN okres, o którym mowa w ust. 1, liczy się od miesiąca, w którym została zawarta umowa dzierżawy pomiędzy właścicielem lokalu mieszkalnego a SAN.”,

b) w ust. 3 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) krótszego niż 15 lat okresu stosowania dopłat z uwagi na warunek, o którym mowa w ust. 1 albo 1a, w tym w przypadku kolejnego najemcy mieszkania”;

3) w art. 12:

a) w ust. 1 wyrazy „miejscowo dla inwestycji mieszkaniowej” zastępuje się wyrazami „ze względu na miejsce położenia mieszkań”,

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

„2a. W przypadku lokali mieszkalnych wynajmowanych przez SAN we wniosku o zawarcie umowy w sprawie stosowania dopłat określa się:

1) liczbę mieszkań zgłoszonych gminie przez wynajmującego;

2) wstępne kwoty zapotrzebowania na środki zabezpieczające stosowanie dopłat, określone, dla każdego roku, przy uwzględnieniu poniższych założeń:

a) dopłaty są stosowane w związku z najmem wszystkich mieszkań zgłoszonych gminie przez wynajmującego z uwzględnieniem:

– aktualnej, na dzień złożenia tego wniosku, wartości średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych,

- powierzchni normatywnych wynoszących, w przypadku każdego mieszkania, 65 m<sup>2</sup>, nie więcej jednak niż powierzchnia użytkowa danego mieszkania – w przypadku, gdy mieszkanie nie zostało wynajęte,
  - powierzchni normatywnych ustalonych dla najemców – w przypadku, gdy mieszkanie zostało wynajęte,
  - b) dla wszystkich mieszkań:
    - początkiem okresu dopłatowego będzie początek kwartału następującego po kwartale, w którym jest składany wniosek,
    - dopłaty są stosowane nieprzerwanie przez 15 lat.”;
- 4) w art. 24 dotychczasową treść oznacza się jako ust. 1 i dodaje się ust. 2 w brzmieniu:  
„2. W przypadkach, o których mowa w art. 4 ust. 5 i 6, art. 9 ust. 2, art. 15 ust. 4, 6, i 8–10, art. 16 ust. 5 i 11, art. 17 ust. 2 i 3 oraz art. 19 ust. 5, przez inwestora rozumie się również SAN.”.

**Art. 8.** Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2021 r.