

UZASADNIENIE

Potrzeba i cel uchwalenia ustawy oraz podstawowe rozwiązania przewidziane w projekcie

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

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

- program wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego, tzw. program BSK, w ramach którego udzielane jest z bezzwrotne finansowe wsparcie z budżetu państwa (poprzez Fundusz Dopłat) na rozwój budownictwa zaspokajającego potrzeby mieszkaniowe osób o niższych dochodach (przede wszystkim budownictwa gminnego – w oparciu o przepisy **ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 304)**, zwaną dalej „ustawą o finansowym wsparciu”;
- program preferencyjnych kredytów objętych dopłatami do odsetek z budżetu państwa, udzielanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego na społeczne budownictwo czynszowe towarzystwom budownictwa społecznego, społecznym inicjatywom mieszkaniowym, spółdzielniom mieszkaniowym oraz spółkom gminnym, tzw. program SBC – w oparciu o przepisy **ustawie z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2023 r. poz. 790, z późn. zm.)**, zwaną dalej „ustawą o społecznych formach”.

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

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

Projekt ustawy zawiera zmiany w następujących aktach prawnych:

1. Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2023 r. poz. 790, z późn. zm.).
2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, z późn. zm.).
3. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 438, z późn. zm.).

4. Ustawa z 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu planowaniu i przestrzennym (Dz. U. poz. 977, z późn. zm.)
5. Ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 304).
6. Ustawa z dnia 6 sierpnia 2010 r. o dowodach osobistych (Dz. U. z 2022 r. poz. 671, z późn. zm.).
7. Ustawa z dnia 10 września 2015 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1582).
8. Ustawa z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 756, z późn. zm.).
9. Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195).
10. Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2024 r. poz. 386).
11. Ustawa z dnia 22 listopada 2018 r. o dokumentach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1006, z późn. zm.).
12. Ustawa z dnia 29 września 2022 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających poprawę warunków mieszkaniowych (Dz. U. poz. 2456).
13. Ustawa z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe (Dz. U. poz. 1114).
14. Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688).

Projektowane zmiany w zakresie programu SBC

Spółeczne budownictwo czynszowe realizowane przez SIM/TBS to silna alternatywa dla własności w sektorze mieszkaniowym. Program SBC, uruchomiony w 2015 r. na gruncie przepisów ustawy z dnia 10 września 2015 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw, zwaną dalej „ustawa z dnia 10 września 2015 r.”, która weszła w życie z dniem 25 października 2015 r., jest kolejnym rządowym programem mieszkaniowym mającym na celu budowę lokali mieszkalnych na wynajem dla osób wyłączonych z możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na rynku, a jednocześnie pozbawionych oparcia w funkcjonujących programach wsparcia mieszkalnictwa. Stanowi on kontynuację rządowego programu „społeczne budownictwo czynszowe”, podstawą którego było również wsparcie udzielane ze środków publicznych. Najważniejszym źródłem tego wsparcia były preferencyjne kredyty udzielane ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, zwanym dalej „KFM” (kredyty były udzielane początkowo do wysokości 50%, a następnie 70% kosztów inwestycji). Ustawą z dnia 2 kwietnia 2009 r. o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 545) zlikwidowano KFM, a dalsze wspieranie sektora budownictwa społecznego powierzono BGK, mającemu udzielać w ramach działalności własnej preferencyjnych kredytów, odpowiadając za realizację programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego.

Obecnie obowiązujące w programie SBC regulacje ustawy o społecznych formach pozwalają spółkom TBS/SIM, spółdzielniom mieszkaniowym i spółkom gminnym na zaciągnięcie w BGK preferencyjnego kredytu (z dopłatą do oprocentowania ze środków budżetu państwa), w wysokości do 80% kosztów budowy lokali mieszkalnych na wynajem o ograniczonym czynszu (4% i 5% wartości odtworzeniowej lokalu). Zgodnie z obowiązującym modelem finansowania, BGK udziela z własnych środków kredytów oferowanych na preferencyjnych warunkach (kwota udzielonego finansowania

zwrotnego ma wynieść 4,5 mld zł w okresie 10 edycji programu., tj. 450 mln rocznie). Z budżetu państwa przekazywana jest dopłata do oprocentowania (w wysokości 1,3 punktu procentowego powyżej stopy WIBOR trzymiesięczny), pokrywająca różnicę między oprocentowaniem nominalnym a preferencyjnym udzielonego wsparcia (751,9 mln zł)¹.

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

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

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

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

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

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

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

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 pomiędzy odsetkami naliczonymi według aktualnej preferencyjnej stopy procentowej a kwotą odsetek obliczoną według stopy procentowej równej 2%.

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

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

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

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

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

TBS/SIM, równie dobrze stać na kupno mieszkania na wolnym rynku. Tym samym bezzasadne wydaje się uszczuplanie i tak ograniczonego zasobu mieszkań na wynajem.

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

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

- a) oddziału 4 w rozdziale 4aa ustawy o społecznych formach, tj. umowa najmu instytucjonalnego z dojściem do własności uwzględniająca rozliczenie partycypacji oraz
- b) uchylene rozdziału 4b ustawy o społecznych formach, tj. wyodrębnianie na własność lokali mieszkalnych wybudowanych na wynajem przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego.

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

3. Wydłużenie o 1 rok aktualnie obowiązującego programu SBC, który według obowiązujących regulacji kończy się w 2024 r. z jednoczesnym zwiększeniem budżetu programu SBC z 4,5 mld zł na 7 mld zł (środki BGK). Proponowanemu zwiększeniu budżetu programu SBC ze strony BGK musi towarzyszyć wzrost wydatków budżetowych na dopłatę do preferencyjnego oprocentowania, o której mowa w art. 15 ust. 2 pkt ustawy dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach oraz w art. 45 ust. 1 pkt 2 i 3 w ustawie z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe (Dz. U. poz. 1114), zwanej dalej „ustawą z dnia 26 maja 2023 r.”.

Projektowane zmiany w zakresie programu BSK

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

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

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

Całościowe efekty rzeczowe na przestrzeni 17 lat funkcjonowania programu BSK opiewają na ponad 2,5 tysiąca zakwalifikowanych wniosków o finansowe wsparcie i prawie 5,4 mld zł kwoty finansowego wsparcia ze środków publicznych. W ciągu tego okresu dofinansowanie otrzymało prawie 50 tysięcy mieszkań/miejsc noclegowych. Jednak trzeba mieć świadomość, że największe efekty w postaci liczby mieszkań/miejsc noclegowych osiągnięto w ostatnich 3 latach, gdzie zanotowano dwu lub trzykrotny wzrost powstających mieszkań/miejsc noclegowych. Wzrost efektów

rzeczowych zbiegł się ze zmianami wprowadzającymi wyższe finansowe wsparcie w wysokości 80% kosztów przedsięwzięcia. Lata 2021–2023 to prawie 23 tysiące mieszkań/miejsc noclegowych ze wsparciem z programu BSK. Efekty z tych lat pozwalają na sformułowanie pierwszych wniosków: 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 2024 i 2025 r. maksymalnego limitu wydatków budżetu państwa, do wysokości których może zostać zasilony Fundusz Dopłat z przeznaczeniem na program BSK oraz zagwarantowanie środków budżetowych na ten cel do 2030 r.

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

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

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

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

Szczegółowe uzasadnienie proponowanych rozwiązań

I.Art. 1. Zmiany w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2023 r. poz. 790, z późn. zm.)

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

W następstwie nowelizacji ustawy o społecznych formach dokonanej ustawą z dnia 19 sierpnia 2011 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, dodany został m.in. istotny rozdział 4b, który usankcjonował procedurę wyodrębnienia na własność lokali wybudowanych na wynajem przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez BGK, tym samym burząc pierwotną ideę rządowego programu mieszkaniowego współfinansowanego

wówczas środkami byłego KFM. W następstwie jednej z kolejnych nowelizacji ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, dokonanej na gruncie przepisów ustawy z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa (Dz. U. z 2021 r. poz. 11, z późn. zm.), umożliwiono także sprzedaż mieszkań powstałych z udziałem finansowania zwrotnego w ramach aktualnego programu SBC (model finansowania wprowadzony przepisami ustawy z dnia 10 września 2015 r.). Ponadto wprowadzono możliwość zawarcia przez najemcę z TBS umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności uwzględniającej rozliczenie partycypacji.

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

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

- 2) W **art. 1 pkt 2** wprowadza się zmianę w zakresie **art. 22c ust. 6** ustawy o społecznych formach. Polega ona na modyfikacji brzmienia wprowadzenia do wyliczenia w celu uwzględnienia zmian w przepisach Unii Europejskiej stanowiących o pomocy de minimis.

Z dniem 1 stycznia 2024 r. weszło w życie nowe rozporządzenie Komisji Europejskiej w przedmiocie pomocy de minimis, tj. rozporządzenie 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 (DZ. Urz. UE L, 2023/2831 z 15.12.2023 r.), które zastąpiło rozporządzenie Komisji (UE) nr 1407/2013 z dnia 18 grudnia 2013 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis (Dz. Urz. UE L 352 z 24.12.2013 r., str. 1, z późn. zm.). Spowodowało to konieczność dostosowania do tej zmiany przepisów dotyczących stosowania pomocy de minimis w kontekście działalności społecznych agencji najmu, w szczególności poprzez wykreślenie odwołania do dotychczasowego rozporządzenia Komisji w tym przedmiocie. W przeciwnym razie z końcem 30 czerwca 2024 r. (tj. z dniem zakończenia okresu przejściowego, w jakim mogą być stosowane przepisy dotychczasowego rozporządzenia Komisji) wygaśnie możliwość udzielania pomocy właścicielom wydzierżawiającym mieszkania i domy jednorodzinne społecznym agencjom najmu w postaci zwolnień podatkowych.

- 3) W **art. 1 pkt 3 projektu ustawy** wprowadza się następującą zmianę, która dotyczy **art. 25** ustawy o społecznych formach:

- a) w **lit a** – polega ona na zmianie **art. 25 ust. 2** ustawy o społecznych formach. W obecnym brzmieniu tego przepisu, gmina lub gminy, na których obszarze działa SIM, są uprawnione do wprowadzenia swoich przedstawicieli do składu rady nadzorczej SIM, w liczbie określonej w umowie albo statucie SIM, nie mniejszej niż jeden. Mając na uwadze, że obecnie nie wszystkie gminy, na których terenie działa SIM, korzystają z możliwości asygnowania swoich przedstawicieli do rady nadzorczej, w związku ze zgłaszanymi, szczególnie przez najemców SIM prywatnych, możliwymi nieprawidłowościami w działalności spółek, nowe brzmienie tego przepisu zakłada zwiększenie udziału czynnika społecznego w sprawowaniu nadzoru nad SIM, poprzez wprowadzenie zmiany obligującej gminę lub gminy, na których obszarze działa SIM, do wprowadzenia swoich przedstawicieli do składu rady nadzorczej SIM, w liczbie określonej w umowie albo statucie SIM, nie mniejszej niż jeden.
- b) w **lit. b** – polega ona na dodaniu w **art. 25** ustawy o społecznych formach **ust. 3**, zgodnie z którym, w przypadku gdy SIM działa na obszarze więcej niż trzech gmin, w statucie lub umowie SIM należało będzie określić łączną liczbę członków rady nadzorczej wskazywanych przez gminy, na których obszarze działa SIM, przy czym nie mniejszą niż trzy. Rozwiązanie to ma na celu dookreślenie liczby członków rady nadzorczej w sytuacji, gdy spółka prowadzi działalność na obszarze więcej niż trzech gmin (w przypadku SIM powoływanych z udziałem środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa mamy do czynienia nawet

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

- 4) W **art. 1 pkt 4 projektu ustawy** wprowadza się zmianę polegającą na dodaniu w **art. 28** ustawy o społecznych formach **nowego ust. 1b**, po ust. 1a. Polega ona na wprowadzeniu nowego rozwiązania, które nakładać ma na radę nadzorczą w SIM obowiązek zatwierdzenia 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.
- 5) W **art. 1 pkt 5 projektu ustawy** wprowadza się zmianę, która dotyczy **art. 33da ust. 3** ustawy o społecznych formach. Zmiana zarówno w **lit. a**, gdzie dokonuje się modyfikacji **art. 33da ust. 3 pkt 2** ustawy o społecznych formach, poprzez rezygnację z wyrazu „albo” i dodanie „,”, jak i w **lit. b projektu ustawy**, gdzie proponuje się uchylenie **pkt 3 w art. 33da ust. 3** ustawy o społecznych formach, gdzie mowa jest o umowie najmu instytucjonalnego z dojściem do własności, są konsekwencją propozycji uchylenia oddziału 4 w rozdziale 4aa ustawy o społecznych formach, tj. Umowa najmu instytucjonalnego z dojściem do własności uwzględniająca rozliczenie partycypacji i „powrotem” do zakazu wyodrębniania lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielanego w ramach realizacji programu SBC (patrz zmiana w art. 1 pkt 1 projektu ustawy).
- 6) W **art. 1 pkt 6 projektu ustawy** uchyleniu podlega **oddział 4 w rozdziale 4aa** ustawy o społecznych formach, tj. Umowa najmu instytucjonalnego z dojściem do własności uwzględniająca rozliczenie partycypacji. Szczegółowe uzasadnienie tej zmiany zawarte zostało w uzasadnieniu do art. 1 pkt 1 projektu ustawy.
- 7) W **art. 1 pkt 7 projektu ustawy** uchyleniu podlega **rozdział 4b** ustawy o społecznych formach, tj. Wyodrębnianie na własność lokali mieszkalnych wybudowanych na wynajem przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego. Szczegółowe uzasadnienie tej zmiany zawarte zostało w uzasadnieniu do art. 1 pkt 1 projektu ustawy.

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

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

Obecne przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami dotyczące pomocy de minimis są wynikiem negocjacji prowadzonych z Komisją Europejską w sprawie ustalenia nowych zasad sprzedaży prawa własności gruntów na rzecz przedsiębiorców będących użytkownikami wieczystymi tych gruntów. Zgodnie z wytycznymi Komisji Europejskiej do ustawy o gospodarce nieruchomościami wprowadzono szeroką formułę stosowania przepisów dotyczących pomocy de minimis. W konsekwencji przepisami dotyczącymi pomocy de minimis objęto również inne formy gospodarowania nieruchomościami określone w dziale II tej ustawy, w tym między innymi czynności wnoszenia aportem nieruchomości do spółki przez gminę jako wkład lub wyposażenie nowo tworzonej samorządowej osoby prawnej. Biorąc pod uwagę, że wnoszone grunty służą zwykle realizacji usług w ogólnym interesie gospodarczym i stanowią tym samym inny rodzaj pomocy, ograniczenie wartości aportów do wysokości limitu pomocy de minimis nie jest właściwe i nie odpowiada celom ustawy o gospodarce nieruchomościami. Konieczne jest zatem wprowadzenie zmian, które ograniczą możliwość stosowania przepisów dotyczących pomocy de minimis wyłącznie do przypadków zbywania na rzecz użytkowników wieczystych

gruntów wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej. W celu ograniczenia obligatoryjnego udzielania pomocy publicznej w ramach limitu pomocy de minimis wyłącznie do przypadków sprzedaży gruntów wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej ich użytkownikom wieczystym, proponuje się przywrócenie brzmienia art. 10 ust. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami sprzed nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 26 maja 2023 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1463) oraz dodanie do art. 69a ustępu 1a.

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

Proponowane zmiany art. 192 oraz art. 197 ustawy o gospodarce nieruchomościami związane są z toczącymi się w Ministerstwie Rozwoju i Technologii pracami nad modyfikacją wzoru świadectwa nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, które wynikają z potrzeby zrealizowania przepisów ustawy z dnia 22 listopada 2018 r. o dokumentach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1006, z późn. zm.), w której stworzono system bezpieczeństwa dokumentów publicznych. System ten opiera się na skatalogowaniu szeregu funkcjonujących obecnie w obiegu prawnym dokumentów w poszczególnych kategoriach dokumentów publicznych w zależności od ich znaczenia dla bezpieczeństwa państwa oraz przypisaniu tym dokumentom wymaganych minimalnych zabezpieczeń przed fałszerstwem.

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

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

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

Opracowanie nowego wzoru świadectwa oraz umożliwienie udostępnienia tego dokumentu w aplikacji mObywatel wymaga jednak stworzenia na gruncie ustawowym podstaw prawnych do tego rodzaju działań. W tym celu zaproponowano zmianę art. 192 ustawy o gospodarce nieruchomościami regulującego kwestie wydawania świadectw nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości.

Ponadto 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.

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

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

Szczegółowy wzór świadectwa nadania uprawnień zawodowych oraz jego wizualizacja w aplikacji mObywatel zostaną określone w rozporządzeniu w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, tak ja ma to miejsce obecnie. Niemniej jednak obowiązująca delegacja ustawowa do wydania przedmiotowego aktu prawnego sformułowana w art. 197 ustawy o gospodarce nieruchomościami wydaje się zbyt wąska, bowiem nie umożliwia m.in. określenia wzoru wizualizacji dokumentu w aplikacji mObywatel. Z tego względu zaproponowano jej rozszerzenie w zakresie pkt 3 umożliwiając określenie w drodze rozporządzenia wzorów dokumentów związanych z nadaniem uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, w szczególności świadectwa nadania tych uprawnień, a także warunków i trybu wydawania tych dokumentów.

III. Art. 3. Zmiany w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 438, z późn. zm.)

Projektowana 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 koniecznym jest wprowadzenie analogicznego zapisu do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, bowiem spółdzielnie mieszkaniowe są jednym z beneficjentów programu SBC i mogą ubiegać się o preferencyjne finansowanie zwrotne na budowę lokali mieszkalnych na wynajem lub lokali mieszkalnych, do których ustanowione zostanie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Tym samym postuluje się, aby nie było możliwości przeniesienia przez spółdzielnię na inną osobę własności lokalu mieszkalnego w budynku wybudowanym z udziałem środków pochodzących z kredytu, o którym mowa w art. 15a ust. 1 ustawy o społecznych formach.

IV. Art. 4. Zmiany w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.)

1) Zmiana w art. 4 pkt 1 projektu ustawy

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

2) Zmiana w art. 4 pkt 2 projektu ustawy

Zmiana stanowi usunięcie oczywistej omyłki legislacyjnej wprowadzonej ustawą z dnia 16 czerwca 2023 r. o zmianie ustawy – Prawo geologiczne i górnicze oraz niektórych innych ustawy (Dz. U. poz. 2029), w wyniku której nadano nowe brzmienie przepisowi mówiącego o uzgodnieniu projektu planu miejscowego ze Spółką Celową dedykowaną Centralnemu

Portowi Komunikacyjnego zamiast przepisu odwołującego się do uzgodnienia dokonywanego przez ministra właściwego ds. środowiska w zakresie określonych złóż kopalin.

3) Zmiana w art. 4 pkt 3 projektu ustawy

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

4) Zmiana w art. 4 pkt 4 projektu ustawy

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

5) Zmiana w art. 4 pkt 5 projektu ustawy

a) lit. a

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

b) lit. b

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

V. Art. 5. Zmiany w ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 304)

1) Zmiana w art. 5 pkt 1 projektu ustawy

W **art. 5 pkt 1** proponuje się uzupełnienie zakresu przedmiotowego ustawy o finansowym wsparciu o możliwość udzielania z Funduszu Dopłat finansowego wsparcia na przedsięwzięcia polegające na tworzeniu lub modernizacji pomieszczeń służących zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych studentów. Uzasadnieniem rozszerzenie zakresu programu BSK o zasób quasi mieszkaniowy, którego adresatem byłiby studenci uczelni wyższych 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 prowadzi

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.

2) Zmiana w art. 5 pkt 2 projektu ustawy:

a) lit. a

W art. 5 pkt 2 lit. a projektu ustawy proponuje się uzupełnienie słownika ustawy o finansowym wsparciu definicję pomieszczenia służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych studentów. 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”, mając na uwadze nieco odmienny i ograniczony charakter w stosunku do lokalu mieszkalnego, została opracowana na wzór definicji tymczasowego pomieszczenia, zawartej w art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725). Przyjęta definicja zagwarantuje dobry standard zasobu, który będzie finansowany ze środków Funduszu Dopłat w ramach programu BSK, gwarantując dostęp do podstawowych instalacji technicznych podobnie jak w lokalu mieszkalnym, jak również zapewniając powierzchnię dostosowaną do pełnienia wielu funkcji (odpoczynku, nauki, żywienia, czy sanitarnej).

b) lit. b

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

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

jednocześnie jako SAN, która to działalność ma inny charakter. Lokale finansowane w ramach art. 3 ustawy o finansowym wsparciu przeznaczone są bowiem dla osób o najniższych dochodach i są elementem komunalnego zasobu. Zaś zasób SAN (art. 5 ustawy o finansowym wsparciu) ma charakter społeczny i kierowany jest do osób o średnich dochodach.

Zmiana przewidziana w art. 5 pkt 2 lit. b tiret pierwsze projektu ustawy ma zatem na celu usunięcie wątpliwości interpretacyjnych i umożliwienie występowania i otrzymania finansowego wsparcia na tworzenie mieszkaniowego zasobu gminy także jednoosobowym spółkom gminnym, które prowadzą równoległe działalność w formule SAN. Jeżeli jednoosobowa spółka gminna prowadzić będzie SAN, to będzie mogła być beneficjentem wsparcia na realizację przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 3 ustawy o finansowym wsparciu, bo zakres jej działalności, której dotyczy dany wniosek o finansowe wsparcie, w tym przypadku dotyczy realizacji zadań polegających na tworzeniu warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Istotnym przy tym będzie, aby zasób zrealizowany z udziałem środków Funduszu Dopląt gospodarowany był 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 poprzez mieszkaniowych studentów. I tak, beneficjentem programu BSK w powyższym zakresie będzie mogła być każda uczelnia publiczna w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. – Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz. U. z 2023 r. poz. 742, z późn. zm.).

3) Zmiana w **art. 5 pkt 3 projektu ustawy**

W **art. 5 pkt 3** proponuje się uzupełnienie projektu o przepis merytoryczny, umożliwiający udzielanie ze środków Funduszu Dopląt finansowego wsparcia uczelni publicznej, na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia polegającego na budowie, remoncie bądź kupnie budynku, w wyniku którego zostaną utworzone bądź zostaną zmodernizowane pomieszczenia służące zapewnieniu potrzeb mieszkaniowych studentów (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 określony został warunek korzystania z utworzonego w ramach finansowania określonego w ust. 1 zasobu. Pomieszczenia sfinansowane ze środków Funduszu Dopląt będą mogły być udostępnione wyłącznie studentom nie posiadającym tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości. Dotyczy to przede wszystkim prawa własności, ale również umowy najmu (w momencie udostępnienia pomieszczenia).

4) Zmiana w **art. 5 pkt 4 projektu ustawy**

Zmiana dotyczy **art. 5 ust. 10 pkt 1** ustawy o finansowym wsparciu. Proponuje się modyfikację dotychczasowych zasad finansowania budownictwa społecznego czynszowego z udziałem środków z programu BSK w celu zagwarantowania długofalowego efektu inwestycji wspieranych ze środków budżetu państwa, z uwzględnieniem społecznego charakteru tworzonego zasobu mieszkaniowego. Jest to efekt kierunku rozwoju polityki mieszkaniowej, promującej dostęp do niedrogich, zrównoważonych i w dobrym standardzie mieszkań, przez efektywniejsze podejście do zarządzania zasobem mieszkaniowym, powstałym dzięki bezzwrotnemu wsparciu pochodzącemu z pieniędzy publicznych.

Dlatego też w **art. 5 ust. 10 pkt 1**, wydłużono okres świadczenia usługi publicznej z 15 do 25 lat, aby zagwarantować długofalowe dysponowanie przez beneficjentów wsparcia zasobem powstałym z ich udziałem – spójny ze zmianami proponowanymi w art. 21 ustawy o finansowym wsparciu.

5) Zmiana w **art. 5 pkt 5 projektu ustawy**

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

6) Zmian w **art. 5 pkt 6 projektu ustawy**

Nowy **ust. 3a w art. 7c** ustawy o finansowym wsparciu określa wysokość opłat jakie będą ponosili studenci korzystający z pomieszczeń służących zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych studentów, sfinansowanych z Funduszu Dopłat. Miesięczna opłata będzie wynosiła nie więcej niż iloczyn liczby 15 (minimalna powierzchnia pomieszczenia, zgodnie z przyjętą w art. 2 pkt 4b definicją pomieszczenia służącego zapewnieniu potrzeb mieszkaniowych studentów) oraz 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. Określenie maksymalnej opłaty, pozwoli uczelniom na pobieranie mniejszych opłat w przypadku zamieszkiwania w pomieszczeniu więcej niż 1 osoby.

7) Zmiana w **art. 5 pkt 7 projektu ustawy**

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

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

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

8) Zmiana w **art. 5 pkt 8 projektu ustawy**

Zmiana proponowana w art. 5 pkt 8, polegająca na nadaniu nowego brzmienia rozdziałowi 2a ustawy o finansowym wsparciu, podyktowana jest chęcią uelastyczenia przepisów regulujących dotychczasowy Zasób projektów budynków. Dotychczasowe brzmienie przedmiotowego rozdziału zakłada możliwość pozyskiwania przez ministra właściwego ds. budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa projektów technicznych i projektów architektoniczno-budowlanych na potrzeby realizacji

przedsięwzięć, w ramach których powstają mieszkania na wynajem. Jednakże, takie określenie dokumentów możliwych do pozyskania nie wyczerpuje w praktyce potrzeb związanych z tworzeniem Zasobu projektów budynków, gdyż obok wspomnianych projektów, w wielu przypadkach może zachodzić zasadność pozyskania innej dokumentacji, jak np. wielobranżowe koncepcje architektoniczne, wstępne przedmiary robót lub wstępne kosztorysy inwestorskie. Mając na uwadze powyższe należy przeformułować brzmienie Rozdziału 2a poprzez rozszerzenie i uelastycznienie katalogu dokumentów możliwych do pozyskania przez właściwego ministra w nowelizowanym art. 7g ust. 1 ustawy, a także zmiany dostosowujące nowe określenie Zasobu dokumentacji projektowych, w pozostałych artykułach przedmiotowego rozdziału.

9) Zmiana w art. 5 pkt 9 lit. a i b projektu ustawy

Zmiana zawarta w art. 5 pkt 9 projektu ustawy dotyczy zmiany ust. 3a i uchylenia 3b w art. 8 ustawy o finansowym wsparciu. Przepisy te zostały wprowadzone do ustawy poprawką poselską, w ramach ustawy z dnia 26 maja 2023 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1463) i dotyczą udzielania przez ministra właściwego ds. budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa rekomendacji priorytetowego rozpatrzenia wniosku o finansowe wsparcie złożonego przez beneficjenta wsparcia.

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

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

Należy podkreślić, że przesłanki podejmowania decyzji przez ministra (wpływ na realizację zasady zrównoważonego rozwoju, priorytetowe znaczenie dla zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności, powiązanie przedsięwzięcia z realizacją innych przedsięwzięć lub realizacją infrastruktury społecznej) są bardzo ogólne i nie zapewniają bezstronności – de facto każde przedsięwzięcie finansowane w ramach programu BSK spełnia przesłanki. Przepis zaburza zatem procedurę rozpatrywania wniosków, opierając 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 finansowanie zwrotne w ramach programu SBC. Bank będzie rozpatrywał takie wnioski poza kolejnością, za 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.

10) Zmiana w art. 5 pkt 10 lit. a i b projektu ustawy

Zmiana dotyczy **art. 8b ust. 2 i ust. 5** ustawy o finansowym wsparciu. Przepis art. 8b określa w ust. 2 podział środków dostępnych na program BSK w każdym roku, obowiązujący w pierwszym półroczu. Podział środków ma zagwarantować realizację poszczególnym celów ustawy, która oprócz mieszkaniowego zasobu komunalnego, pozwala na finansowanie społecznego zasobu czynszowego, tzw. mieszkalnictwa interwencyjnego (jak schroniska dla osób bezdomnych, noclegownie, czy ogrzewalnie), mieszkalnictwa wspomaganego 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 puli środków dostępnej na remonty lokali mieszkalnych w zasobie społecznej agencji najmu oraz remonty zasobów spółek gminnych i społecznych inicjatyw mieszkaniowych – w sumie 15% środków dostępnych na program. W przypadku braku zainteresowania inwestorów tego typu przedsięwzięciami, środki te zostaną przeznaczone w drugim półroczu na finansowanie pozostałych typów inwestycji, w tym mieszkaniowego zasobu gminy, mieszkań chronionych, budownictwa interwencyjnego, społecznego czynszowego, czy też przedsięwzięć infrastrukturalnych.

11) Zmiana w art. 5 pkt 11 projektu ustawy

Zmiana dotyczy brzmienia **art. 12a ust. 1** ustawy o finansowym wsparciu, który nakłada na operatora programu BSK, czyli BGK, obowiązek przedstawiania kwartalnych informacji o udzielnym 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, proponuje się aby kwartalne informacje w ww. zakresie były przedstawiane przez BGK również ministrowi właściwemu do spraw szkolnictwa wyższego i nauki.

12) Zmiana w art. 5 pkt 12 projektu ustawy

a) lit. a

Zmiana zaproponowana w **tiret pierwsze, wprowadza modyfikację art. 13 ust. 1 pkt 3** ustawy o finansowym wsparciu i polega na dodaniu nowej litery

ba. Zmiana określa wysokość wsparcia na przedsięwzięcia polegające na remoncie lub modernizacji powierzchni służących zapewnieniu potrzeb mieszkaniowych studentów. Wysokość wsparcia w tym przypadku wyniesie 80% kosztów przedsięwzięcia.

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

b) lit. b

Proponuje się dodanie w **art. 13** ustawy o finansowym wsparciu nowego **ust. 1b**, zgodnie z którym w przypadku przedsięwzięć społecznych czynszowych, finansowanych na podstawie art. 5 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 lit. a ustawy o finansowym wsparciu, suma finansowego wsparcia uzyskanego w ramach programu BSK oraz partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego pobieranej od najemców, nie może przekroczyć 60% kosztów przedsięwzięcia. Przepis ten ma na celu, w przypadku korzystania przez gminę z maksymalnej wysokości wsparcia na udział w inwestycji innego inwestora (35% kosztów przedsięwzięcia, a od 1 stycznia 2025 r. 45%), ograniczenie pobieranej od najemców partycypacji. Wynika to z możliwości kumulacji, w ramach przedsięwzięcia, finansowania ze środków budżetu państwa (w ramach programu BSK, oraz preferencyjny kredyt w ramach programu SBC), co powinno gwarantować przyszłym najemcom większą dostępność realizowanego zasobu (niższa bariera dostępu w postaci partycypacji).

13) Zmiana w art. 5 pkt 13 projektu ustawy

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

14) Zmiana w art. 5 pkt 14 projektu ustawy, lit a i b

Proponowana zmiana dotyczy **art. 14a** ustawy o finansowym wsparciu, który określa obowiązek określenia i stosowania standardów realizacji przedsięwzięć finansowanych w ramach programu BSK, które dotyczą przestrzennego kształtowania budynku i jego

otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięcia. Przepis ten stanowi wytyczną do wydania rozporządzenia wykonawczego dla ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa – obecnie jest to rozporządzenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 4 marca 2019 r. w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat (Dz. U. poz. 457).

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

Jednocześnie proponuje się, aby to minister właściwy do spraw szkolnictwa wyższego i nauki określił, w uzgodnieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, planowania zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, w drodze rozporządzenia, standardy, o których mowa jest w art. 14a ust. 1 ustawy o finansowym wsparciu, w stosunku do powierzchni służących zapewnieniu potrzeb mieszkaniowych studentów powstających w wyniku budowy, bądź kupna przez uczelnię (nowy **ust. 3 w art. 14a** ustawy o finansowym wsparciu). Standardy te powinny zapewnić możliwie niski koszt realizacji przedsięwzięcia, wysoką użyteczność społeczną oraz niskie koszty użytkowania.

15) Zmiana w art. 5 pkt 15 projektu ustawy

Zmiana w **art. 15 ust. 2** ustawy o finansowym wsparciu ma zadanie objęcie tą regulacją również nowych przedsięwzięć polegających na tworzeniu bądź modernizacji powierzchni służących zapewnieniu potrzeb mieszkaniowych studentów. 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).

16) Zmiana w art. 5 pkt 16 projektu ustawy

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

17) Zmiana w art. 5 pkt 17 projektu ustawy

Zmiana dotyczy **art. 17** ustawy o finansowym wsparciu, który określa warunki uruchomienia finansowego wsparcia w ramach programu BSK i przekazania na rachunek beneficjenta, jak również sytuacje, w których należy zwrócić uzyskane finansowe wsparcie. Proponuje się, aby w przypadku przedsięwzięć polegających na tworzeniu bądź modernizacji powierzchni służących zapewnieniu potrzeb mieszkaniowych studentów, podobnie jak w przypadku

pozostałych typów przedsięwzięć finansowanych w ramach programu, warunkiem uruchomienia i wypłaty finansowego wsparcia było zawarcie z BGK umowy finansowego wsparcia, o której mowa w art. 12 ust. 1 ustawy o finansowym wsparciu. Finansowe wsparcie będzie natomiast podlegało zwrotowi, jeżeli uczelnia nie rozpocznie robót budowlanych (w przypadku, o którym mowa w art. 4a ust. 1 pkt 1 i 2) lub nie uzyska własności kupowanego budynku lub jego części (art. 4a ust. 1 pkt 3) w terminie 2 lat.

18) Zmiana w art. 5 pkt 18 projektu ustawy

a) lit. a

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

b) lit. b

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

19) Zmiana w art. 5 pkt 19 projektu ustawy

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

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

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

Zmiana w przepisach ustawy o dowodach osobistych powiązana jest z propozycjami dotyczącymi nowego wzoru świadectwa nadania uprawnień zawodowych rzeczoznawcy majątkowego przewidzianymi do wprowadzenia na gruncie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami (art. 2 projektu) i ma na celu umożliwienie ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa pobierania fotografii rzeczoznawcy majątkowego z Rejestru Dowodów Osobistych (RDO). Ponieważ dostęp do RDO jest obecnie ograniczony do ściśle określonego kręgu podmiotów, niezbędne jest stworzenie podstawy prawnej dla ministra właściwego do spraw budownictwa do tego rodzaju działań. W tym celu zaproponowano zmianę do ustawy o dowodach osobistych, mającą na celu rozszerzenie kręgu podmiotów uprawnionych do korzystania z danych RDO udostępnianych w trybie pełnej teletransmisji danych o ministra właściwego do spraw budownictwa planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa (dodawany pkt 13c w art. 66 ust. 3 ustawy o dowodach osobistych).

VII. **Art. 7. Zmiany w ustawie z dnia 10 września 2015 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1582)**

Projekt ustawy zawiera propozycje zwiększenia limitów na realizację programu BSK w latach 2024 i 2025 (w art.8 projektu ustawy). Zmianie tej powinno również towarzyszyć zwiększenie limitów wydatków budżetowych na program SBC. Celem takiego zabiegu jest, aby oba programy (SBC i BSK) były kompatybilne, gdyż inwestorzy z programu SBC w przeważającej mierze korzystają również ze środków z programu BSK w ramach dozwolonego montażu finansowego (przepisy regulujące oba programy dopuszczają współfinansowanie jednej inwestycji mieszkaniowej z programu SBC i programu BSK, określając przy tym dodatkowe warunki, jakie muszą być spełnione). W uzgodnieniu z BGK zakłada się przedłużenie aktualnego programu SBC o 1 rok (przesunięcie ostatecznego terminu na składanie wniosków z 2024 r. na 2025 r.) z jednoczesnym zwiększeniem budżetu programu SBC z 4,5 mld zł na 7 mld zł (środki BGK). Jest to kwota odpowiadająca zgłaszanemu przez inwestorów z programu SBC zapotrzebowaniu na środki zwrotne i która pozwoli na równomierny rozwój mieszkalnictwa na wynajem.

Proponowanemu zwiększeniu budżetu programu SBC ze strony BGK (do 7 mld zł) musi towarzyszyć wzrost wydatków budżetowych na dopłatę do preferencyjnego oprocentowania, o której mowa w art. 15 ust. 2 pkt ustawy dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju oraz w art. 45 ust. 1 pkt 2 i 3 w ustawie z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe. Wiąże się to z koniecznością zmiany maksymalnych limitów wydatków budżetu państwa określonych w przepisach regulujących program SBC. Formuła wsparcia zwrotnego w kolejnych latach wymagać będzie dodatkowych analiz i rozmów z BGK, i zostanie objęta kolejną inicjatywą legislacyjną.

Tym samym proponuje się:

– zmianę w art. 9 ust. 1 pkt 9 i 10 ustawy z dnia 10 września 2015 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw (**art. 7 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 2024 i 2025 wyniósł odpowiednio 186,4 mln zł i 261,6 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 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 i 2027 wyniósł odpowiednio 65 100 000 zł i 204 700 000 zł.

VIII. Art. 8. Zmiany w ustawie z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 756, z późn. zm.)

Dla realizacji gminnych inwestycji mieszkaniowych proponuje się podwyższenie w 2024 i 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 oraz w pkt 7 i 8, ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw**, tak aby maksymalny limit środków budżetu państwa, do wysokości których może zostać zasilony Fundusz Dopłat w celu realizacji programu BSK w latach 2024 i 2025 wyniósł odpowiednio 4 886,8 mln zł i 4 811,6 mln zł;

– określenie maksymalnych limitów środków budżetu państwa, do wysokości których może zostać zasilony Fundusz Dopłat w celu realizacji programu BSK w latach 2026–2030 w kwocie łącznie 39 849,1 mln zł (**art. 20 projektu ustawy**).

IX. Art. 9. Zmiany w ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195)

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

X. Art. 10. Zmiany w ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. 2024 r. poz. 386)

W związku z zakończeniem okresu przejściowego, w jakim mogą być stosowane przepisy dotychczasowego rozporządzenia Komisji (UE) nr 1407/2013 z dnia 18 grudnia 2013 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis, niezbędne jest dokonanie zmian w ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Zmiana ma na celu zapobiec sytuacji, w której odpadnie podstawa do udzielenia pomocy de minimis na rzecz dotychczasowych użytkowników wieczystych gruntów wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej, które ulegną przekształceniu w roku 2024 i w latach następnych.

XI. Art. 11. Zmiana ustawy z dnia 22 listopada 2018 r. o dokumentach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1006, z późn. zm.)

Proponowana zmiana w przepisach ustawy o dokumentach publicznych (zmiana art. 73 ust. 1 ww. ustawy) ma na celu wydłużenie terminu, w którym możliwe będzie wydawanie świadectwa uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości w obecnej formie tj. do dnia 1 stycznia 2025 r. Obecnie, zgodnie z przepisami ww. ustawy dokument ten może być wydawany według obowiązującego wzoru nie dłużej niż do dnia 12 lipca 2024 r. Należy zauważyć, że w ramach wdrożenia nowego wzoru ww. świadectwa przewidziano zupełnie nowe technologicznie rozwiązania, w tym m.in. zastąpienie wersji papierowej tego dokumentu kartą ID wykonaną z poliwęglanu, wprowadzenie zabezpieczeń przed fałszerstwem, czy zautomatyzowanie procesu pozyskiwania fotografii rzeczoznawcy majątkowego, niezbędnej do umieszczenia na dokumencie. W związku z powyższym wprowadzenie proponowanych rozwiązań do systemu prawnego wymagać będzie dłuższego czasu niż pierwotnie zakładano. Należy zwrócić uwagę, że proces opracowania nowego wzoru dokumentu publicznego wymaga zaangażowania wielu podmiotów: emitentów, podmiotów projektujących i wytwarzających blankiety dokumentów publicznych, jak również Komisji do spraw dokumentów publicznych, jako organu zatwierdzającego wzór dokumentu na każdym etapie projektowania. Ponadto, opracowanie nowego wzoru dokumentu, a następnie jego wytwarzanie i personalizacja wymagają wyłonienia podmiotu zewnętrznego specjalizującego się w tego rodzaju działaniach, co wiąże się z potrzebą przeprowadzenia wymagającego czasu postępowania zakupowego. Dodatkowo, zgodnie z wydanymi już rekomendacjami Komisji ds. dokumentów publicznych, dla nowego wzoru świadectwa rzeczoznawcy majątkowego, dokument ten powinien być wytwarzany na poliwęglanie, co z uwagi na fakt, że na rynku funkcjonuje ograniczona liczba podmiotów specjalizujących się w produkcji dokumentów na wskazanym tworzywie, przedłużyło proces wyłonienia wykonawcy oraz uzgodnienia zasad współpracy. Niezależnie od powyższego, niezbędne jest również przeprowadzenie procesu legislacyjnego, w ramach którego nowy wzór dokumentu zostanie wprowadzony do systemu prawnego.

Biorąc pod uwagę wskazane powyżej okoliczności, w celu zapewnienia prawidłowej realizacji przepisów wynikających z ustawy o dokumentach publicznych, zachodzi potrzeba prolongaty terminu do wdrożenia nowego wzoru świadectwa rzeczoznawcy majątkowego do 1 stycznia 2025 r.

XII. Art. 12. Zmiany w ustawie z dnia 29 września 2022 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających poprawę warunków mieszkaniowych (Dz. U. poz. 2456)

1) Zmiana w art. 12 pkt 1 projektu ustawy

W związku z planowanym rozszerzeniem przedmiotu ustawy o finansowym wsparciu o możliwość finansowania powierzchni służących zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych studentów, proponuje się uzupełnienie art. 6aa ustawy o finansowym wsparciu, który wchodzi

w życie z w dniu 1 stycznia 2025 r., tak aby przepis ten obejmował również nowy art. 4a. Tym samym przedsięwzięcia realizowane przez uczelnie będą musiały spełniać określoną w ustawie normę dot. rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP w budynku powstałym w ramach programu BSK (maksymalnie 52 kWh/(m²·rok)). Norma będzie dotyczyła wyłącznie przedsięwzięć polegających na budowie budynku.

2) Zmiana w art. 12 pkt 2 projektu ustawy

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

XIII. Art. 13. Zmiany w ustawie z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe (Dz. U. poz. 1114)

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

XIV. Art. 14. Zmiany w ustawie z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688)

1) Zmiana dot. art. 14 pkt 1

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

2) Zmiana dot. art. 14 pkt 2

Przepisy przejściowe, których dotyczy propozycja zmiany, odnoszą się do momentu ogłoszenia o terminie wyłożenia projektu do publicznego wglądu. W obecnym brzmieniu pomijana jest okoliczność, że przepisy te powinny także znaleźć zastosowanie do procedur

planistycznych rozpoczynanych po wejściu w życie nowelizacji, czyli po 24 września 2023 r. W ramach tych procedur nie będą już przeprowadzane wyłożenia do publicznego wglądu, które systemowo zastąpiono konsultacjami społecznymi.

3) Zmiana dot. **art. 14 pkt 3**

Zmiana stanowi uzupełnienie oczywistego braku w wyliczeniu przepisów, które należy stosować w odniesieniu do trwających procedur o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, o których mowa w tzw. specustawie mieszkaniowej po 31 grudnia 2025 r., czyli po uchyleniu przepisów tejże specustawy i przepisów z nią związanych. W obecnym brzmieniu nie wymienione zostały przepisy samej specustawy, przez co nie byłoby możliwe dokończenie trwających procedur, co stanowiło ratio legis całego art. 76.

4) Zmiana dot. **art. 14 pkt 4**

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

Przepisy przejściowe i dostosowujące

Art. 15 ust. 1 projektu ustawy stanowi, że do umów najmu lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, udzielonego na podstawie wniosków złożonych do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, stosować się będzie przepisy dot. możliwości dojścia do własności lokalu mieszkalnego w zasobie wybudowanym w ramach programu SBC przez najemcę lokalu (tj. art. 33da, oddział 4 w rozdziale 4aa oraz rozdział 4b ustawy o społecznych formach w brzmieniu sprzed nowelizacji).

Art. 15 ust. 2 projektu ustawy stanowi, że do umów najmu lokali mieszkalnych wybudowanych ze środków zlikwidowanego Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (w ramach programu będącego poprzednikiem aktualnego programu SBC), zgodnie z art. 18 pkt 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (w brzmieniu z dnia 30 maja 2009 r., Dz. U. z 2004 r. poz. 2157) stosować się będzie przepisy dot. wyodrębniania na własność lokali mieszkalnych wybudowanych na wynajem przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez BGK (tj. rozdział 4b ustawy zmienianej w brzmieniu sprzed nowelizacji).

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

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

Art. 16 projektu ustawy dot. sytuacji, gdy w dniu wejścia w życie projektowanych zmian, umowa albo statut SIM nie będzie spełniał warunku dot. konieczności określenia w umowie albo statucie spółki jaka liczba przedstawicieli gminy/gmin na obszarze, których działa SIM, weszła do rady nadzorczej spółki. Aby dać SIM-om odpowiedni czas

na dostosowanie umowy/statutu SIM do ww. obowiązku, projektodawca proponuje termin 12 miesięcy od dnia ogłoszenia ustawy na dokonanie odpowiednich zmian.

Art. 17 projektu ustawy

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

Art. 18 projektu ustawy przewiduje czasowe zachowanie w mocy rozporządzenia regulującego kwestie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości. W związku z proponowaną zmianą delegacji ustawowej do wydania przedmiotowego aktu wykonawczego (art. 2 pkt 4 projektu) konieczne będzie wydanie nowego rozporządzenia. Z uwagi na potrzebę zapewnienia ciągłości prowadzenia spraw związanych z nadawaniem uprawnień zawodowych w sposób niezakłócony, obowiązujące aktualnie rozporządzenie zostanie zachowane w mocy, nie dłużej jednak niż przez 24 miesiące od dnia wejścia w życie przedmiotowej ustawy. Jednocześnie mając na uwadze, że do czasu wydania nowego rozporządzenia konieczne będzie m.in. wdrożenie nowego wzoru świadectwa uprawnień zawodowych rzeczoznawcy majątkowego, przewidziano również możliwość nowelizacji przepisów obowiązującego rozporządzenia do czasu wydania nowego aktu prawnego.

Art. 19 projektu ustawy zakłada, że do finansowego wsparcia udzielonego w ramach programu BSK na przedsięwzięcia, o których mowa w art. 5 ustawy o finansowym wsparciu (inwestycje mieszkaniowe realizowane z udziałem gminy, przez innego inwestora, najczęściej przez SIM bądź spółkę gminną, z udziałem preferencyjnego kredytu uzyskanego w ramach programu SBC), stosuje się przepisy dotychczasowe. Dotyczy to kwestii wydłużenia okresu powierzenia realizacji usługi publicznej z 15 do 25 lat, jak również wprowadzanie zakazu wyodrębniania na własność lokali mieszkalnych zrealizowanych z udziałem finansowego wsparcia.

Art. 20

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

Art. 21

W art. 21 projektu ustawy zawarto przepis przejściowy, który reguluje wpływ nowelizowanej ustawy o finansowym wsparciu na wnioski o rekomendację priorytetowego rozpatrzenia wniosków o finansowe wsparcie nierozpatrzone przed dniem wejścia w życie zmian (zmiany i uchylenie w art. 8 odpowiednio ust. 3a i 3b ustawy o finansowym wsparciu). W takim przypadku proponuje się, aby wnioski były pozostawione bez rozpatrzenia, co koresponduje z ogólną zasadą programu BSK, według której wnioski o finansowe wsparcie są rozpatrywane zgodnie z kolejnością wpływu.

Termin wejścia w życie

Art. 22 projektu ustawy dotyczy terminu wejścia w życie projektowanych zmian. Co do zasady proponuje się 14-dniowy termin wejścia w życie projektu ustawy, liczony od dnia

ogłoszenia ustawy w Dziennik Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej. Wyjątek stanowią artykuły projektu ustawy, o których mowa w **art. 22 pkt 1–6 projektu ustawy**:

- 1) **pkt 1** stanowi, że **art. 1 pkt 2 projektu ustawy** wejdzie w życie z dniem 1 lipca 2024 r. Przyczyna wprowadzenia wyjątku dla terminu wejścia w życie art. 1 pkt 2 projektu ustawy została przedstawiona w ramach omówienia tego przepisu.
- 2) **pkt 2** stanowi, że **art. 1 pkt 3 projektu ustawy** wejdzie w życie po upływie dwunastu miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy. Art. 1 pkt 3 projektu ustawy dot. obowiązku nałożonego na gminę/gminy, na obszarze których działa SIM, w zakresie wprowadzenia swoich przedstawicieli do składu rady nadzorczej SIM, a tym samym odpowiedniego dostosowania umowy/statutu SIM. Aby zapewnić SIM-om odpowiedni czas na realizację tego obowiązku, projektodawca proponuje ww. termin wejście w życie art. 1 pkt 3 projektu ustawy.
- 3) i 4) w **pkt 3** projektu przewidziano, że wdrożenie nowego wzoru świadectwa nadania uprawnień zawodowych w postaci karty ID, w tym także pobierania fotografii rzeczoznawcy majątkowego z Rejestru Dowodów Osobistych, powinno nastąpić z dniem 1 stycznia 2025 r. Termin ten jest skorelowany ze zmianami w ustawie o dokumentach publicznych zawartymi w projekcie. Natomiast udostępnienie świadectwa uprawnień w aplikacji mobilnej mObywatel nastąpi z dniem określonym w komunikacie wydanym przez ministra właściwego do spraw informatyzacji (**art. 22 pkt 4 projektu**).
- 5) **pkt 5** przewiduje, że rozwiązania dot. rozszerzenia zakresu przedmiotowego ustawy o finansowym wsparciu o możliwość udzielania z Funduszu Dopłat finansowego wsparcia na przedsięwzięcia polegające na tworzeniu lub modernizacji pomieszczeń służących zapewnieniu potrzeb mieszkaniowych studentów, wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2025 r. Jest to termin niezbędny do przygotowania operacyjnego BGK, jak również wdrożenia niezbędnych aktów wykonawczych do ustawy o finansowym wsparciu. Proponuje się również, aby zmiany do ustawy z dnia 29 września 2022 r. weszły w życie z dniem 1 stycznia 2025 r., czyli w dacie wejścia w życie przepisów zawartych w ww. ustawie (zmiana w trakcie *vactio legis*).
- 6) zgodnie z **pkt 6** zmiany w ustawie o dokumentach publicznych, zakładające wydłużenie terminu na wdrożenie nowego wzoru świadectwa uprawnień rzeczoznawcy majątkowego, powinny wejść w życie z dniem 12 lipca 2024 r., co wynika z faktu, że zgodnie z obowiązującymi przepisami wydawanie dokumentów publicznych trzeciej kategorii w obecnej formie możliwe jest wyłącznie od dnia 11 lipca 2024 r.

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

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

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

Projektowana regulacja jest zgodna z prawem Unii Europejskiej.

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) w związku z § 52 ust. 1 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulaminu pracy Rady Ministrów projekt ustawy został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie Rządowy Proces Legislacyjny.