

Od: [Banaszkiewicz Anna](#)
Do: biuro@fzz.org.pl; sekretariat.prezydium@solidarnosc.org.pl; opzz@opzz.org.pl
Dw: [Machnik Wiktoria](#)
Temat: 5. opiniowanie - zw. zawod.
Data: poniedziałek, 8 kwietnia 2024 11:30:35
Zalaczniki: [5_DM-II.0210.1.24 \(5\) opiniowanie_zwiazki_zawodowe.pdf](#)
[Tabela uwag_ust_o_zm_ust_o_spol_formach.docx](#)
[3_OSR_04.04.24.pdf](#)
[1_Projekt ustawy_SBC_04.04.24.docx](#)
[1_Projekt ustawy_SBC_04.04.24.pdf](#)
[2_Uzasadnienie_04.04.24.docx](#)
[2_Uzasadnienie_04.04.24.pdf](#)
[3_OSR_04.04.24.docx](#)

Szanowni Państwo,
uprzejmie informuje, że w Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji, w zakładce Rządowy Proces Legislacyjny, udostępniony został projekt ustawy o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw (numer w Wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów: UA7) wraz z uzasadnieniem oraz ocena skutków regulacji do konsultacji publicznych.

Uprzejmie proszę o wyrażenie opinii do ww. projektu w terminie **21 dni** od dnia otrzymania niniejszego pisma oraz przekazanie ewentualnych uwag, według załączonej tabeli, również w wersji edytowalnej na adres poczty elektronicznej: anna.banaszkiewicz@mrit.gov.pl oraz sekretariatDM@mrit.gov.pl.

Anna Banaszkiewicz
główny specjalista
Wydział Mieszkalnictwa Społecznego
Departament Mieszkalnictwa

+48 22 323 41 09
Anna.Banaszkiewicz@mrit.gov.pl
gov.pl/rozwoj-technologie

Pl. Trzech Krzyży 3/5
00-507 Warszawa

Logo MRiT



Mamy obowiązek chronić dane osobowe, które przetwarzamy. Wynika on z Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE. To tzw. ogólne rozporządzenie o ochronie danych – RODO. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Minister Rozwoju i Technologii, z siedzibą w Warszawie (00-507), przy Pl. Trzech Krzyży 3/5. Może Pan/Pani napisać do administratora danych osobowych na adres kancelaria@mrit.gov.pl, a do inspektora ochrony danych – na adres iod@mrit.gov.pl. Może też Pan/Pani poznać szczegółowe zasady, na jakich w MRiT przetwarzamy Pana/Pani dane osobowe i dowiedzieć się, jakie ma Pan/Pani prawa z tym związane. Informacje te zawarliśmy w naszej [klauzuli informacyjnej](#).



Minister Rozwoju i Technologii

Znak pisma: DM-II.0210.1.24 (5)
Warszawa, 05 kwietnia 2024 r.

Przewodniczący Zarządu Głównego Forum Związków Zawodowych
Przewodniczący Komisji Krajowej NSZZ „Solidarność”
Przewodniczący Ogólnopolskiego Porozumienia Związków Zawodowych

Dotyczy: projekt ustawy o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw

Szanowni Państwo,

uprzejmie informuję, że w Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji, w zakładce Rządowy Proces Legislacyjny, udostępniony został projekt ustawy o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw (numer w Wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów: UA7) wraz z uzasadnieniem oraz oceną skutków regulacji do konsultacji publicznych.

Zaproponowane w projekcie ustawy zmiany przepisów mają na celu systemowe wsparcie osób oraz rodzin nie będących w stanie samodzielnie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych, ze względu na osiągnięte dochody. Projektowane zmiany dotyczą przede wszystkim instrumentu wsparcia samorządów i inwestorów w ramach:

- rządowego programu 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) oraz
- rządowego programu preferencyjnych kredytów dla inwestorów społecznego budownictwa czynszowego (tzw. program SBC), w ramach którego udzielane są preferencyjne kredyty ze środków własnych Banku Gospodarstwa Krajowego towarzystwom budownictwa społecznego, społecznym inicjatywom mieszkaniowym, spółdzielniom mieszkaniowym oraz spółkom gminnym, z dopłatą do preferencyjnego oprocentowania ze środków budżetowych (poprzez Fundusz Dopłat).

Projektowane rozwiązania mają na celu przywrócenie społecznego charakteru finansowanych z budżetu państwa inwestycji mieszkaniowych oraz umożliwienie znacznego wzrostu skali tego typu inwestycji w najbliższych latach, odpowiadające zgłaszanemu przez samorządy i inwestorów zapotrzebowaniu. Rozszerzenie programu BSK o komponent dotyczący tworzenia powierzchni zaspokajających potrzeby mieszkaniowe studentów sprawi, że jego beneficjentami staną się także uczelnie publiczne. Rozwiązanie to wpisuje się w szeroko rozumianą politykę mieszkaniową i społeczną, dając samorządom dodatkowy bodziec do rozwoju lokalnego potencjału.

Uprzejmie proszę o wyrażenie opinii do ww. projektu w terminie **21 dni** od dnia otrzymania niniejszego pisma oraz przekazanie ewentualnych uwag, według załączonej tabeli, również w wersji edytowalnej na adres poczty elektronicznej: anna.banaszkiewicz@mrit.gov.pl oraz sekretariatDM@mrit.gov.pl.

Skrócenie terminu jest uzasadnione planowanym wejściem w życie zasadniczych przepisów ustawy (w zakresie zwiększenia limitów wydatków budżetu państwa na program BSK i program SBC) w III kwartale 2024 r. Jest to szczególnie istotne ze względu na tryb udzielania wsparcia w ramach programu BSK, zgodnie z którym wnioski beneficjentów są kwalifikowane wyłącznie do końca września każdego roku. Zatem sprawne procedowanie procesu legislacyjnego projektu ustawy pozwoli na skorzystanie samorządom z wyższej kwoty na program już w bieżącym 2024 r.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Krzysztof Kukucki

Sekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

Podstawa prawna

art. 19 ust. 2 i 2¹ ustawy z dnia 23 maja 1991 r. o związkach zawodowych

Załączniki:

1. Projekt ustawy wraz z uzasadnieniem i OSR
2. Wzór tabeli uwag

U S T A W A

z dnia r.

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

Art. 1. W ustawie z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2023 r. poz. 790, 1114, 1463 i 1693) wprowadza się następujące zmiany:

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

„Art. 15h. Lokale mieszkalne wybudowane przy wykorzystaniu kredytu, o którym mowa w art. 15a ust. 1, nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębnione na własność.”;

2) w art. 22c w ust. 6 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„6. Do umowy dzierżawy dołącza się oświadczenie właściciela lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego, że znane są mu zasady dotyczące stosowania przepisów o pomocy publicznej, w tym wymóg spełnienia warunków udzielenia pomocy de minimis oraz związane z ubieganiem się o pomoc de minimis obowiązki powstające w związku ze wsparciem udzielanym w wyniku zawarcia umowy dzierżawy na podstawie:”;

3) w art. 25:

a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

¹⁾ Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawę z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych, ustawę z dnia 6 sierpnia 2010 r. o dowodach osobistych, ustawę z dnia 10 września 2015 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw, ustawę dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw, ustawę z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, ustawę z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, ustawę z dnia 22 listopada 2018 r. o dokumentach publicznych, ustawę z dnia 29 września 2022 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających poprawę warunków mieszkaniowych, ustawę z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawę z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe oraz ustawę z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.

„2. Gmina lub gminy, na których obszarze działa SIM, wprowadzają swoich przedstawicieli do składu rady nadzorczej SIM, w liczbie określonej w umowie albo statucie SIM, nie mniejszej niż jeden.”,

b) dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. W przypadku gdy SIM działa na obszarze więcej niż trzech gmin, w statucie lub umowie SIM określa się łączną liczbę członków rady nadzorczej wskazywanych przez gminy, na których obszarze działa SIM, przy czym nie mniejszą niż trzy.”;

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

„1b. Rada nadzorcza, o której mowa w art. 25 ust. 1, zatwierdza w drodze uchwały zmiany w zakresie wysokości stawki czynszu”;

5) w art. 33da ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Rozliczenie partycypacji następuje na zasadach określonych w zawartej między najemcą a SIM umowie najmu:

- 1) uwzględniającej okresowe rozliczenie partycypacji;
- 2) uwzględniającej całkowite rozliczenie partycypacji.”;

6) w rozdziale 4aa uchyla się oddział 4;

7) uchyla się rozdział 4b.

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

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

„1a. Udzielenie pomocy de minimis wymaga spełnienia warunków udzielenia pomocy de minimis określonych we właściwych przepisach prawa Unii Europejskiej dotyczących pomocy de minimis.”;

3) w art. 192 dodaje się ust. 3–5 w brzmieniu:

„3. Świadcstwo jest wydawane w postaci spersonalizowanej dwustronnej karty identyfikacyjnej, zawierającej fotografię rzeczoznawcy majątkowego.

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

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

5. W przypadku osób, o których mowa w ust. 4, fotografię pobiera się z Rejestru Dowodów Osobistych, o którym mowa w ustawie z dnia 6 sierpnia 2010 r. o dowodach osobistych (Dz. U. z 2022 r. poz. 671 oraz z 2023 r. poz. 1234 i 1941).”;

4) w art. 197 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) wzory dokumentów związanych z nadaniem uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, w szczególności świadectwa nadania tych uprawnień, a także warunki i tryb wydawania tych dokumentów;”.

Art. 3. W ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 438, 1463 i 1681) w art. 12¹ dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. Nie dokonuje się przeniesienia przez spółdzielnię na inną osobę własności lokalu mieszkalnego w budynku wybudowanym z udziałem środków pochodzących z kredytu, o którym mowa w art. 15a ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.”.

Art. 4. W ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.³⁾) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 13a w ust. 1 po wyrazach „z wyłączeniem” dodaje się wyrazy „morskich wód wewnętrznych oraz”;

2) w art. 17 w pkt 6 w lit. b:

a) uchyla się tiret piętnaste,

b) dodaje się tiret szesnaste w brzmieniu:

„– Spółką Celową, o której mowa w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, w zakresie dotyczącym lokalizacji Inwestycji i Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK, o których mowa w tej ustawie, oraz”;

3) w art. 27a skreśla się zdanie drugie;

4) w art. 59 w ust. 2a skreśla się wyrazy „i zagospodarowania terenu”;

5) w art. 61:

a) w ust. 1a w pkt 2 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 3 w brzmieniu:

„3) lokalizowanych na terenach zamkniętych ustalanych przez organ inny niż minister właściwy do spraw transportu.”,

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

- b) w ust. 5a wyrazy „o których mowa w ust. 1 pkt 1a” zastępuje się wyrazami „o których mowa w ust. 1”.

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

- 1) w art. 1 w pkt 1 po lit. c dodaje się lit. ca w brzmieniu:
„ca) pomieszczeń służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów,”;
- 2) w art. 2:
 - a) po pkt 4a dodaje się pkt 4b w brzmieniu:
„4b) pomieszczeniu służącym zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów – należy przez to rozumieć pomieszczenie należące do uczelni publicznej, nadające się 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,”;
 - b) w pkt 5a:
 - w lit. b skreśla się wyrazy „i społecznych agencji najmu”,
 - w lit. h średnik zastępuje się przecinkiem i dodaje się lit. i w brzmieniu:
„i) uczelnię publiczną 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.⁴⁾)”;
- 3) po art. 4 dodaje się art. 4a w brzmieniu:
„Art. 4a. 1. Finansowego wsparcia udziela się uczelni publicznej, jako beneficjentowi wsparcia, na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia polegającego na:
 - 1) budowie budynku na nieruchomości stanowiącej własność albo będącej w użytkowaniu wieczystym uczelni publicznej,
 - 2) remoncie lub przebudowie budynku, będącego własnością uczelni publicznej,
 - 3) kupnie budynku lub jego części, w tym kupnie połączonym z remontem lub przebudową tego budynku– w wyniku którego zostaną utworzone lub zostaną zmodernizowane pomieszczenia służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów.

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

2. Pomieszczenie służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów utworzone z wykorzystaniem finansowego wsparcia, o którym mowa w ust. 1, uczelnia publiczna udostępnia w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wyłącznie studentom nieposiadającym tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości.”;

- 4) w art. 5 w ust. 10 w pkt 1 wyrazy „15 lat” zastępuje się wyrazami „25 lat”;
- 5) w art. 6 w ust. 2 wyrazy „mieszkań chronionych” zastępuje się wyrazami „mieszkań treningowych lub wspomaganych”;
- 6) w art. 7c po ust. 3 dodaje się ust. 3a w brzmieniu:

„3a. W przypadku gdy finansowego wsparcia udzielono na pokrycie kosztów przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 4a, wysokość miesięcznej opłaty za korzystanie z pomieszczenia służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów nie może przekroczyć w skali roku iloczynu kwoty stanowiącej 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej zgodnie z art. 9 ust. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz liczby 15.”;

- 7) art. 7e otrzymuje brzmienie:

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

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

- 8) rozdział 2a otrzymuje brzmienie:

„Rozdział 2a

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

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

2. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa tworzy i uzupełnia zasób dokumentacji projektowych przez nabywanie w drodze konkursów, o których mowa w art. 7 pkt 8 ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1605 i 1720), praw autorskich do dokumentacji służących realizacji przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1 oraz 5 ust. 1 pkt 1, w których są tworzone lokale mieszkalne, a w szczególności:

- 1) koncepcji wielobranżowych;
- 2) projektów architektoniczno-budowlanych;
- 3) projektów technicznych;
- 4) przedmiarów robót;
- 5) kosztorysów inwestorskich.

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

4. Zarządzanie zasobem dokumentacji projektowych obejmuje w szczególności:

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

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

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

2. We wniosku wskazuje się:

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

3. Prawo do korzystania z praw autorskich udzielone:

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

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

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

9) w art. 8:

- a) ust. 3a otrzymuje brzmienie:

„3a. Wnioski o finansowe wsparcie:

- 1) na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia, na którego sfinansowanie beneficjent złożył wniosek o finansowe wsparcie udzielane w ramach planu rozwojowego,
- 2) na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia, na którego sfinansowanie inwestor uzyskał finansowanie zwrotne

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

- b) uchyla się ust. 3b;

10) w art. 8b:

- a) w ust. 2 w pkt 3 po wyrazach „art. 5 ust. 1 pkt 2” dodaje się wyrazy „i art. 4a”,
- b) w ust. 5 w pkt 3 po wyrazach „art. 5 ust. 1 pkt 2” dodaje się wyrazy „i art. 4a”;

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

12) w art. 13:

- a) w ust. 1 w pkt 3:

– po lit. b dodaje się lit. ba w brzmieniu:

„ba) art. 4a,”,

– lit. c otrzymuje brzmienie:

„c) art. 5 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 lit. a – w przypadku, o którym mowa w art. 5a ust. 1 oraz art. 6 ust. 3 pkt 1;”;

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

„1b. Finansowe wsparcie, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 lit. a, wraz z partycypacją, o której mowa w art. 29a ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, nie może przekroczyć 60% kosztów przedsięwzięcia.”;

13) w art. 14 w ust. 1 w pkt 1 po wyrazach „art. 4” dodaje się wyrazy „, art. 4a”;

14) w art. 14a:

a) w ust. 1 po wyrazach „art. 4” dodaje się wyrazy „i w art. 4a”;

b) dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. Minister właściwy do spraw szkolnictwa wyższego i nauki, w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, określi, w drodze rozporządzenia, w stosunku do przedsięwzięć, o których mowa w art. 4a ust. 1 pkt 1 i pkt 3, standardy, o których mowa w ust. 1, mając na względzie możliwie niski koszt realizacji przedsięwzięcia, zapewnienie wysokiej użyteczności społecznej i niskich kosztów użytkowania utworzonych domów studenckich oraz poszanowanie ładu przestrzennego.”;

15) w art. 15 w ust. 2 po wyrazach „tymczasowe pomieszczenia” dodaje się wyrazy „, pomieszczenia służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów”;

16) w art. 16:

a) w ust. 1a po wyrazach „art. 3 ust. 1 pkt 5 i 6” dodaje się wyrazy „oraz art. 4a ust. 1 pkt 3”;

b) w ust. 2:

– w pkt 1 po wyrazach „art. 4,” dodaje się wyrazy „art. 4a ust. 1 pkt 1 i 2,”;

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

„2a) kupno budynku lub jego części – w przypadkach, o których mowa w art. 4a ust. 1 pkt 3;”;

17) w art. 17 w ust. 4:

a) w pkt 3 po wyrazach „art. 4,” dodaje się wyrazy „, art. 4a ust. 1 pkt 1 i 2”;

b) po pkt 4 dodaje się pkt 4a w brzmieniu:

„4a) nieprzeniesienia własności budynku lub jego części w terminie 2 lat – w przypadku, o którym mowa w art. 4a ust. 1 pkt 3.”;

18) w art. 18:

- a) w ust. 1 w pkt 1 po wyrazach „art. 4 ust. 1 i 2,” dodaje się wyrazy „art. 4a,”
- b) w ust. 1c po wyrazach „art. 3 ust. 1 pkt 1” dodaje się wyrazy „, art. 4a ust. 1 pkt 1”;

19) w art. 21:

- a) w ust. 1:
 - we wprowadzeniu do wyliczenia wyraz „15” zastępuje się wyrazem „25”,
 - w pkt 1 po wyrazach „tymczasowego pomieszczenia” dodaje się wyrazy „, , pomieszczenia służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów”,
 - w pkt 2 wyrazy „art. 5a ust. 2 pkt 2” zastępuje się wyrazem „art. 5a ust. 2 pkt 1”,
 - pkt 4 otrzymuje brzmienie:
 - „4) zmienić, określonej w art. 5a ust. 2 pkt 2, zasady ustalania wysokości opłat z tytułu używania lokali”,

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

„1a. Po upływie 25 lat od dnia rozliczenia przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 3, w przypadku podjęcia decyzji o sprzedaży lokalu mieszkalnego, cena tego lokalu nie może być niższa niż jego wartość rynkowa określona zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Przepisu art. 68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami nie stosuje się.

1b. Kwotę stanowiącą odsetek aktualnej wartości rynkowej lokalu równy udziałowi uzyskanego finansowego wsparcia w kosztach budowy lokalu, uwzględniających wartość nieruchomości, gmina albo jednoosobowa spółka gminna przeznaczają na realizację przedsięwzięć, o których mowa w art. 1 pkt 1.

1c. Do dnia przeznaczenia na realizację przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 1 pkt 1, środków, o których mowa w ust. 1b, gmina albo jednoosobowa spółka gminna gromadzi te środki na wydzielonym rachunku, o którym mowa w art. 7c ust. 6.”.

Art. 6. W ustawie z dnia 6 sierpnia 2010 r. o dowodach osobistych (Dz. U. 2022 r. poz. 671 oraz z 2023 r. poz. 1234 i 1941) w art. 66 w ust. 3 po pkt 13b dodaje się pkt 13c w brzmieniu:

- „13c) minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa;”.

Art. 7. W ustawie z dnia 10 września 2015 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1582) w art. 9 w ust. 1:

- 1) w pkt 9 wyrazy „73,2 mln zł” zastępuje się wyrazami „186,4 mln zł”;
- 2) w pkt 10 wyrazy „73,2 mln zł” zastępuje się wyrazami „261,6 mln zł”.

Art. 8. 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 2021 r. poz. 11, z 2022 r. poz. 1561 oraz z 2023 r. poz. 1114) w art. 21 w ust. 1:

- 1) we wprowadzeniu do wyliczenia wyrazy „6210 mln zł” zastępuje się wyrazami „15 408,4 mln zł”;
- 2) w pkt 7 wyrazy „1000 mln zł” zastępuje się wyrazami „4 886,8 mln zł”;
- 3) w pkt 8 wyrazy „1000 mln zł” zastępuje się wyrazami „4 811,6 mln zł”.

Art. 9. W ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195) wprowadza się następujące zmiany:

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

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

Art. 10. 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. z 2024 r. poz. 386) w art. 14 w ust. 1 zdanie drugie otrzymuje brzmienie:

„Udzielenie pomocy publicznej wymaga spełnienia warunków udzielenia pomocy de minimis określonych we właściwych przepisach prawa Unii Europejskiej dotyczących pomocy de minimis.”.

Art. 11. W ustawie z dnia 22 listopada 2018 r. o dokumentach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1006 i 1872) w art. 73 w ust. 1 wprowadza się następujące zmiany:

- 1) pkt 2 otrzymuje brzmienie:
 - „2) w przypadku dokumentów publicznych kategorii trzeciej, z wyłączeniem świadectw nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, o których mowa w art. 192 i art. 231 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, z późn. zm.⁵⁾) oraz w przepisach wydanych na podstawie tej ustawy – pięciu lat od wejścia w życie niniejszej ustawy;”;
- 2) w pkt 7 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 8 w brzmieniu:
 - „8) w przypadku świadectw nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, o których mowa w art. 192 i 231 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz w przepisach wydanych na podstawie tej ustawy – do dnia 1 stycznia 2025 r.”.

Art. 12. W ustawie z dnia 29 września 2022 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających poprawę warunków mieszkaniowych (Dz. U. poz. 2456) w art. 5:

- 1) pkt 5 otrzymuje brzmienie:
 - „5) po art. 6a dodaje się art. 6aa w brzmieniu:

„Art. 6aa. W przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1, art. 4a ust. 1 pkt 1 oraz w art. 5 ust. 1 pkt 1, finansowego wsparcia udziela się, jeżeli wartość wskaźnika rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP w budynku powstałym w ramach przedsięwzięcia nie przekracza 52 kWh/(m²·rok).”;
- 2) w pkt 11 lit. a otrzymuje brzmienie:
 - „a) pkt 1 otrzymuje brzmienie:
 - „1) 45% kosztów przedsięwzięcia – w przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia jest związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 pkt 1, przy czym udział gminy lub związku międzygminnego w części przekraczającej 35% kosztów przedsięwzięcia jest pokrywany do wysokości odpowiadającej wartości prawa własności albo prawa użytkowania wieczystego gruntu będącego we władaniu inwestora, na którym jest realizowane przedsięwzięcie;”;

⁵⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906 i 2029.

Art. 13. W ustawie z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe (Dz. U. poz. 1114) w art. 45 w ust. 1 wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w pkt 4 wyrazy „55 000 000 zł” zastępuje się wyrazami „65 100 000 zł”;
- 2) w pkt 5 wyrazy „63 900 000 zł” zastępuje się wyrazami „204 700 000 zł”.

Art. 14. W ustawie z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 59 w ust. 3 w zdaniu drugim po wyrazach „terenów zamkniętych” dodaje się wyrazy „ustalonych przez organ inny niż minister właściwy do spraw transportu”;
- 2) w art. 67:
 - a) w ust. 3 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) przepis art. 67a ust. 3b ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą – w przypadku gdy nie ogłoszono terminu wyłożenia do publicznego wglądu oraz nie ogłoszono o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektów tych planów albo ich zmian przed dniem wejścia w życie niniejszego przepisu;”;
 - b) w ust. 4 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie ogłoszono o terminie wyłożenia do publicznego wglądu albo ogłoszono o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu tego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiany;”;
- 3) w art. 76 wyrazy „art. 28 ust. 6, 7 i 11, art. 29 ust. 1 pkt 8 lit. i oraz pkt 10, art. 99 ust. 4 pkt 4 lit. e tiret dwunaste, art. 120n ust. 1 pkt 9 lit. h, art. 120zl ust. 1 pkt 3 lit. i oraz art. 120zs ust. 1 ustawy zmienianej w art. 43” zastępuje się wyrazami „art. 28 ust. 6, 7 i 11, art. 29 ust. 1 pkt 8 lit. i oraz pkt 10, art. 99 ust. 4 pkt 4 lit. e tiret dwunaste, art. 120n ust. 1 pkt 9 lit. h, art. 120zl ust. 1 pkt 3 lit. i oraz art. 120zs ust. 1 ustawy zmienianej w art. 43 oraz ustawy zmienianej w art. 45;”;
- 4) w art. 78:
 - a) uchyla się pkt 1,
 - b) w pkt 2 wyrazy „pkt 62 lit. b i f’” zastępuje się wyrazami „pkt 62 lit. b, lit. e w zakresie ust. 3b i lit. f’”.

Art. 15. 1. Do umów najmu lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w art. 15a ust. 1 ustawy zmienianej w art. 1, udzielonego na podstawie wniosków złożonych do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy art. 33da, oddziału 4 w rozdziale 4aa oraz rozdziału 4b ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym.

2. Do umów najmu lokali mieszkalnych wybudowanych ze środków zlikwidowanego Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, zgodnie z art. 18 pkt 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego⁶⁾ (w brzmieniu z dnia 30 maja 2009 r., Dz. U. z 2004 r. poz. 2157) stosuje się przepisy rozdziału 4b ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym.

Art. 16. Jeżeli w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy umowa albo statut SIM nie spełnia warunków, o których mowa art. 25 ust. 2 i 3 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, SIM dostosowuje statut albo umowę do stanu zgodnego z brzmieniem art. 25 ust. 2 i 3 nadanym niniejszą ustawą, w terminie nie dłuższym niż 12 miesięcy od dnia ogłoszenia niniejszej ustawy.

Art. 17. 1. Minister właściwy do spraw informatyzacji ogłasza w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” komunikat określający dzień i zakres wdrożenia rozwiązań technicznych, o których mowa w art. 192 ust. 4 ustawy zmienianej w art. 2.

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

Art. 18. Dotychczasowe przepisy wykonawcze wydane na podstawie art. 197 pkt 3 ustawy zmienianej w art. 2, zachowują moc do dnia wejścia w życie przepisów wykonawczych wydanych na podstawie art. 197 pkt 3 ustawy zmienianej w art. 2, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, jednak nie dłużej niż przez 24 miesiące od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, oraz mogą być zmieniane.

Art. 19. Do finansowego wsparcia udzielonego ze środków Funduszu Dopłat przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy na podstawie przepisów ustawy zmienianej w art. 5 w brzmieniu dotychczasowym, stosuje się przepisy dotychczasowe.

⁶⁾ Obecnie ogólne określenie przedmiotu ustawy brzmi: o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, na podstawie art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2022 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych (Dz. U. poz. 1561), która weszła w życie z dniem 10 sierpnia 2022 r.

Art. 20. Maksymalny limit wydatków budżetu państwa, do wysokości których może zostać zasilony Fundusz Dopłat z przeznaczeniem na sfinansowanie wypłat finansowego wsparcia, o którym mowa w ustawie zmienianej w art. 5, wynosi w okresie od 2026 r. do 2030 r. łącznie 39 849,1 mln zł, a w poszczególnych latach nie może przekroczyć kwoty:

- 1) w 2026 r. – 5 989,9 mln zł;
- 2) w 2027 r. – 6 859,2 mln zł;
- 3) w 2028 r. – 8000 mln zł;
- 4) w 2029 r. – 9000 mln zł;
- 5) w 2030 r. – 10000 mln zł.

Art. 21. Wnioski o rekomendację priorytetowego rozpatrzenia wniosku o finansowe wsparcie, o których mowa w art. 8 ust. 3a ustawy zmienianej w art. 5 w brzmieniu dotychczasowym, nierozpatrzone przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, pozostawia się bez rozpatrzenia.

Art. 22. Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem:

- 1) art. 1 pkt 2, który wchodzi w życie z dniem 1 lipca 2024 r.;
- 2) art. 1 pkt 3, który wchodzi w życie po upływie dwunastu miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy;
- 3) art. 2 pkt 3 w zakresie art. 192 ust. 3 i 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, który wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2025 r.;
- 4) art. 2 pkt 3 w zakresie art. 192 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, który wchodzi w życie z dniem określonym w komunikacie, o którym mowa w art. 17;
- 5) art. 5 pkt 2 lit. a i lit. b tiret drugie, pkt 3, pkt 6, pkt 10–11, pkt 12 lit. a tiret trzecie, pkt 13–18, pkt 19 lit. a tiret drugie, oraz art. 12, które wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2025 r.;
- 6) art. 11, który wchodzi w życie z dniem 12 lipca 2024 r.

ZA ZGODNOŚĆ POD WZGLĘDEM PRAWNYM,
LEGISLACYJNYM I REDAKCYJNYM
Anna Chylińska
Zastępca Dyrektora Departamentu Prawnego
w Ministerstwie Rozwoju i Technologii
/podpisano elektronicznie/

U S T A W A

z dnia r.

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

Art. 1. W ustawie z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2023 r. poz. 790, 1114, 1463 i 1693) wprowadza się następujące zmiany:

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

„Art. 15h. Lokale mieszkalne wybudowane przy wykorzystaniu kredytu, o którym mowa w art. 15a ust. 1, nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębnione na własność.”;

2) w art. 22c w ust. 6 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„6. Do umowy dzierżawy dołącza się oświadczenie właściciela lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego, że znane są mu zasady dotyczące stosowania przepisów o pomocy publicznej, w tym wymóg spełnienia warunków udzielenia pomocy de minimis oraz związane z ubieganiem się o pomoc de minimis obowiązki powstające w związku ze wsparciem udzielanym w wyniku zawarcia umowy dzierżawy na podstawie:”;

3) w art. 25:

a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

¹⁾ Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawę z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych, ustawę z dnia 6 sierpnia 2010 r. o dowodach osobistych, ustawę z dnia 10 września 2015 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw, ustawę dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw, ustawę z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, ustawę z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, ustawę z dnia 22 listopada 2018 r. o dokumentach publicznych, ustawę z dnia 29 września 2022 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających poprawę warunków mieszkaniowych, ustawę z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawę z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe oraz ustawę z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.

„2. Gmina lub gminy, na których obszarze działa SIM, wprowadzają swoich przedstawicieli do składu rady nadzorczej SIM, w liczbie określonej w umowie albo statucie SIM, nie mniejszej niż jeden.”,

b) dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. W przypadku gdy SIM działa na obszarze więcej niż trzech gmin, w statucie lub umowie SIM określa się łączną liczbę członków rady nadzorczej wskazywanych przez gminy, na których obszarze działa SIM, przy czym nie mniejszą niż trzy.”;

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

„1b. Rada nadzorcza, o której mowa w art. 25 ust. 1, zatwierdza w drodze uchwały zmiany w zakresie wysokości stawki czynszu”;

5) w art. 33da ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Rozliczenie partycypacji następuje na zasadach określonych w zawartej między najemcą a SIM umowie najmu:

- 1) uwzględniającej okresowe rozliczenie partycypacji;
- 2) uwzględniającej całkowite rozliczenie partycypacji.”;

6) w rozdziale 4aa uchyla się oddział 4;

7) uchyla się rozdział 4b.

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

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

„1a. Udzielenie pomocy de minimis wymaga spełnienia warunków udzielenia pomocy de minimis określonych we właściwych przepisach prawa Unii Europejskiej dotyczących pomocy de minimis.”;

3) w art. 192 dodaje się ust. 3–5 w brzmieniu:

„3. Świadcstwo jest wydawane w postaci spersonalizowanej dwustronnej karty identyfikacyjnej, zawierającej fotografię rzeczoznawcy majątkowego.

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

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

5. W przypadku osób, o których mowa w ust. 4, fotografię pobiera się z Rejestru Dowodów Osobistych, o którym mowa w ustawie z dnia 6 sierpnia 2010 r. o dowodach osobistych (Dz. U. z 2022 r. poz. 671 oraz z 2023 r. poz. 1234 i 1941).”;

4) w art. 197 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) wzory dokumentów związanych z nadaniem uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, w szczególności świadectwa nadania tych uprawnień, a także warunki i tryb wydawania tych dokumentów;”.

Art. 3. W ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 438, 1463 i 1681) w art. 12¹ dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. Nie dokonuje się przeniesienia przez spółdzielnię na inną osobę własności lokalu mieszkalnego w budynku wybudowanym z udziałem środków pochodzących z kredytu, o którym mowa w art. 15a ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.”.

Art. 4. W ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.³⁾) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 13a w ust. 1 po wyrazach „z wyłączeniem” dodaje się wyrazy „morskich wód wewnętrznych oraz”;

2) w art. 17 w pkt 6 w lit. b:

a) uchyla się tiret piętnaste,

b) dodaje się tiret szesnaste w brzmieniu:

„– Spółką Celową, o której mowa w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, w zakresie dotyczącym lokalizacji Inwestycji i Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK, o których mowa w tej ustawie, oraz”;

3) w art. 27a skreśla się zdanie drugie;

4) w art. 59 w ust. 2a skreśla się wyrazy „i zagospodarowania terenu”;

5) w art. 61:

a) w ust. 1a w pkt 2 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 3 w brzmieniu:

„3) lokalizowanych na terenach zamkniętych ustalanych przez organ inny niż minister właściwy do spraw transportu.”,

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

- b) w ust. 5a wyrazy „o których mowa w ust. 1 pkt 1a” zastępuje się wyrazami „o których mowa w ust. 1”.

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

- 1) w art. 1 w pkt 1 po lit. c dodaje się lit. ca w brzmieniu:
„ca) pomieszczeń służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów,”;
- 2) w art. 2:
 - a) po pkt 4a dodaje się pkt 4b w brzmieniu:
„4b) pomieszczeniu służącym zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów – należy przez to rozumieć pomieszczenie należące do uczelni publicznej, nadające się 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,”;
 - b) w pkt 5a:
 - w lit. b skreśla się wyrazy „i społecznych agencji najmu”,
 - w lit. h średnik zastępuje się przecinkiem i dodaje się lit. i w brzmieniu:
„i) uczelnię publiczną 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.⁴⁾)”;
- 3) po art. 4 dodaje się art. 4a w brzmieniu:
„Art. 4a. 1. Finansowego wsparcia udziela się uczelni publicznej, jako beneficjentowi wsparcia, na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia polegającego na:
 - 1) budowie budynku na nieruchomości stanowiącej własność albo będącej w użytkowaniu wieczystym uczelni publicznej,
 - 2) remoncie lub przebudowie budynku, będącego własnością uczelni publicznej,
 - 3) kupnie budynku lub jego części, w tym kupnie połączonym z remontem lub przebudową tego budynku– w wyniku którego zostaną utworzone lub zostaną zmodernizowane pomieszczenia służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów.

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

2. Pomieszczenie służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów utworzone z wykorzystaniem finansowego wsparcia, o którym mowa w ust. 1, uczelnia publiczna udostępnia w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wyłącznie studentom nieposiadającym tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości.”;

- 4) w art. 5 w ust. 10 w pkt 1 wyrazy „15 lat” zastępuje się wyrazami „25 lat”;
- 5) w art. 6 w ust. 2 wyrazy „mieszkań chronionych” zastępuje się wyrazami „mieszkań treningowych lub wspomaganych”;
- 6) w art. 7c po ust. 3 dodaje się ust. 3a w brzmieniu:

„3a. W przypadku gdy finansowego wsparcia udzielono na pokrycie kosztów przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 4a, wysokość miesięcznej opłaty za korzystanie z pomieszczenia służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów nie może przekroczyć w skali roku iloczynu kwoty stanowiącej 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej zgodnie z art. 9 ust. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz liczby 15.”;

- 7) art. 7e otrzymuje brzmienie:

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

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

- 8) rozdział 2a otrzymuje brzmienie:

„Rozdział 2a

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

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

2. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa tworzy i uzupełnia zasób dokumentacji projektowych przez nabywanie w drodze konkursów, o których mowa w art. 7 pkt 8 ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1605 i 1720), praw autorskich do dokumentacji służących realizacji przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1 oraz 5 ust. 1 pkt 1, w których są tworzone lokale mieszkalne, a w szczególności:

- 1) koncepcji wielobranżowych;
- 2) projektów architektoniczno-budowlanych;
- 3) projektów technicznych;
- 4) przedmiarów robót;
- 5) kosztorysów inwestorskich.

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

4. Zarządzanie zasobem dokumentacji projektowych obejmuje w szczególności:

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

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

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

2. We wniosku wskazuje się:

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

3. Prawo do korzystania z praw autorskich udzielone:

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

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

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

9) w art. 8:

- a) ust. 3a otrzymuje brzmienie:

„3a. Wnioski o finansowe wsparcie:

- 1) na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia, na którego sfinansowanie beneficjent złożył wniosek o finansowe wsparcie udzielane w ramach planu rozwojowego,
- 2) na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia, na którego sfinansowanie inwestor uzyskał finansowanie zwrotne

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

- b) uchyla się ust. 3b;

10) w art. 8b:

- a) w ust. 2 w pkt 3 po wyrazach „art. 5 ust. 1 pkt 2” dodaje się wyrazy „i art. 4a”,
- b) w ust. 5 w pkt 3 po wyrazach „art. 5 ust. 1 pkt 2” dodaje się wyrazy „i art. 4a”;

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

12) w art. 13:

- a) w ust. 1 w pkt 3:

– po lit. b dodaje się lit. ba w brzmieniu:

„ba) art. 4a”,

– lit. c otrzymuje brzmienie:

„c) art. 5 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 lit. a – w przypadku, o którym mowa w art. 5a ust. 1 oraz art. 6 ust. 3 pkt 1;”;

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

„1b. Finansowe wsparcie, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 lit. a, wraz z partycypacją, o której mowa w art. 29a ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, nie może przekroczyć 60% kosztów przedsięwzięcia.”;

13) w art. 14 w ust. 1 w pkt 1 po wyrazach „art. 4” dodaje się wyrazy „, art. 4a”;

14) w art. 14a:

a) w ust. 1 po wyrazach „art. 4” dodaje się wyrazy „i w art. 4a”;

b) dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. Minister właściwy do spraw szkolnictwa wyższego i nauki, w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, określi, w drodze rozporządzenia, w stosunku do przedsięwzięć, o których mowa w art. 4a ust. 1 pkt 1 i pkt 3, standardy, o których mowa w ust. 1, mając na względzie możliwie niski koszt realizacji przedsięwzięcia, zapewnienie wysokiej użyteczności społecznej i niskich kosztów użytkowania utworzonych domów studenckich oraz poszanowanie ładu przestrzennego.”;

15) w art. 15 w ust. 2 po wyrazach „tymczasowe pomieszczenia” dodaje się wyrazy „, pomieszczenia służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów”;

16) w art. 16:

a) w ust. 1a po wyrazach „art. 3 ust. 1 pkt 5 i 6” dodaje się wyrazy „oraz art. 4a ust. 1 pkt 3”;

b) w ust. 2:

– w pkt 1 po wyrazach „art. 4,” dodaje się wyrazy „art. 4a ust. 1 pkt 1 i 2,”;

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

„2a) kupno budynku lub jego części – w przypadkach, o których mowa w art. 4a ust. 1 pkt 3;”;

17) w art. 17 w ust. 4:

a) w pkt 3 po wyrazach „art. 4,” dodaje się wyrazy „, art. 4a ust. 1 pkt 1 i 2”;

b) po pkt 4 dodaje się pkt 4a w brzmieniu:

„4a) nieprzeniesienia własności budynku lub jego części w terminie 2 lat – w przypadku, o którym mowa w art. 4a ust. 1 pkt 3.”;

18) w art. 18:

- a) w ust. 1 w pkt 1 po wyrazach „art. 4 ust. 1 i 2,” dodaje się wyrazy „art. 4a,”
- b) w ust. 1c po wyrazach „art. 3 ust. 1 pkt 1” dodaje się wyrazy „, art. 4a ust. 1 pkt 1”;

19) w art. 21:

- a) w ust. 1:
 - we wprowadzeniu do wyliczenia wyraz „15” zastępuje się wyrazem „25”,
 - w pkt 1 po wyrazach „tymczasowego pomieszczenia” dodaje się wyrazy „, pomieszczenia służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów”,
 - w pkt 2 wyrazy „art. 5a ust. 2 pkt 2” zastępuje się wyrazem „art. 5a ust. 2 pkt 1”,
 - pkt 4 otrzymuje brzmienie:
 - „4) zmienić, określonej w art. 5a ust. 2 pkt 2, zasady ustalania wysokości opłat z tytułu używania lokali”,

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

„1a. Po upływie 25 lat od dnia rozliczenia przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 3, w przypadku podjęcia decyzji o sprzedaży lokalu mieszkalnego, cena tego lokalu nie może być niższa niż jego wartość rynkowa określona zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Przepisu art. 68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami nie stosuje się.

1b. Kwotę stanowiącą odsetek aktualnej wartości rynkowej lokalu równy udziałowi uzyskanego finansowego wsparcia w kosztach budowy lokalu, uwzględniających wartość nieruchomości, gmina albo jednoosobowa spółka gminna przeznaczają na realizację przedsięwzięć, o których mowa w art. 1 pkt 1.

1c. Do dnia przeznaczenia na realizację przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 1 pkt 1, środków, o których mowa w ust. 1b, gmina albo jednoosobowa spółka gminna gromadzi te środki na wydzielonym rachunku, o którym mowa w art. 7c ust. 6.”.

Art. 6. W ustawie z dnia 6 sierpnia 2010 r. o dowodach osobistych (Dz. U. 2022 r. poz. 671 oraz z 2023 r. poz. 1234 i 1941) w art. 66 w ust. 3 po pkt 13b dodaje się pkt 13c w brzmieniu:

- „13c) minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa;”.

Art. 7. W ustawie z dnia 10 września 2015 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1582) w art. 9 w ust. 1:

- 1) w pkt 9 wyrazy „73,2 mln zł” zastępuje się wyrazami „186,4 mln zł”;
- 2) w pkt 10 wyrazy „73,2 mln zł” zastępuje się wyrazami „261,6 mln zł”.

Art. 8. 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 2021 r. poz. 11, z 2022 r. poz. 1561 oraz z 2023 r. poz. 1114) w art. 21 w ust. 1:

- 1) we wprowadzeniu do wyliczenia wyrazy „6210 mln zł” zastępuje się wyrazami „15 408,4 mln zł”;
- 2) w pkt 7 wyrazy „1000 mln zł” zastępuje się wyrazami „4 886,8 mln zł”;
- 3) w pkt 8 wyrazy „1000 mln zł” zastępuje się wyrazami „4 811,6 mln zł”.

Art. 9. W ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195) wprowadza się następujące zmiany:

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

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

Art. 10. 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. z 2024 r. poz. 386) w art. 14 w ust. 1 zdanie drugie otrzymuje brzmienie:

„Udzielenie pomocy publicznej wymaga spełnienia warunków udzielenia pomocy de minimis określonych we właściwych przepisach prawa Unii Europejskiej dotyczących pomocy de minimis.”.

Art. 11. W ustawie z dnia 22 listopada 2018 r. o dokumentach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1006 i 1872) w art. 73 w ust. 1 wprowadza się następujące zmiany:

- 1) pkt 2 otrzymuje brzmienie:
 - „2) w przypadku dokumentów publicznych kategorii trzeciej, z wyłączeniem świadectw nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, o których mowa w art. 192 i art. 231 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, z późn. zm.⁵⁾) oraz w przepisach wydanych na podstawie tej ustawy – pięciu lat od wejścia w życie niniejszej ustawy;”;
- 2) w pkt 7 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 8 w brzmieniu:
 - „8) w przypadku świadectw nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, o których mowa w art. 192 i 231 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz w przepisach wydanych na podstawie tej ustawy – do dnia 1 stycznia 2025 r.”.

Art. 12. W ustawie z dnia 29 września 2022 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających poprawę warunków mieszkaniowych (Dz. U. poz. 2456) w art. 5:

- 1) pkt 5 otrzymuje brzmienie:
 - „5) po art. 6a dodaje się art. 6aa w brzmieniu:

„Art. 6aa. W przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1, art. 4a ust. 1 pkt 1 oraz w art. 5 ust. 1 pkt 1, finansowego wsparcia udziela się, jeżeli wartość wskaźnika rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP w budynku powstałym w ramach przedsięwzięcia nie przekracza 52 kWh/(m²·rok).”;
- 2) w pkt 11 lit. a otrzymuje brzmienie:
 - „a) pkt 1 otrzymuje brzmienie:
 - „1) 45% kosztów przedsięwzięcia – w przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia jest związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 pkt 1, przy czym udział gminy lub związku międzygminnego w części przekraczającej 35% kosztów przedsięwzięcia jest pokrywany do wysokości odpowiadającej wartości prawa własności albo prawa użytkowania wieczystego gruntu będącego we władaniu inwestora, na którym jest realizowane przedsięwzięcie;”;

⁵⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906 i 2029.

Art. 13. W ustawie z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe (Dz. U. poz. 1114) w art. 45 w ust. 1 wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w pkt 4 wyrazy „55 000 000 zł” zastępuje się wyrazami „65 100 000 zł”;
- 2) w pkt 5 wyrazy „63 900 000 zł” zastępuje się wyrazami „204 700 000 zł”.

Art. 14. W ustawie z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 59 w ust. 3 w zdaniu drugim po wyrazach „terenów zamkniętych” dodaje się wyrazy „ustalonych przez organ inny niż minister właściwy do spraw transportu”;
- 2) w art. 67:
 - a) w ust. 3 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) przepis art. 67a ust. 3b ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą – w przypadku gdy nie ogłoszono terminu wyłożenia do publicznego wglądu oraz nie ogłoszono o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektów tych planów albo ich zmian przed dniem wejścia w życie niniejszego przepisu;”;
 - b) w ust. 4 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie ogłoszono o terminie wyłożenia do publicznego wglądu albo ogłoszono o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu tego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiany;”;
- 3) w art. 76 wyrazy „art. 28 ust. 6, 7 i 11, art. 29 ust. 1 pkt 8 lit. i oraz pkt 10, art. 99 ust. 4 pkt 4 lit. e tiret dwunaste, art. 120n ust. 1 pkt 9 lit. h, art. 120zl ust. 1 pkt 3 lit. i oraz art. 120zs ust. 1 ustawy zmienianej w art. 43” zastępuje się wyrazami „art. 28 ust. 6, 7 i 11, art. 29 ust. 1 pkt 8 lit. i oraz pkt 10, art. 99 ust. 4 pkt 4 lit. e tiret dwunaste, art. 120n ust. 1 pkt 9 lit. h, art. 120zl ust. 1 pkt 3 lit. i oraz art. 120zs ust. 1 ustawy zmienianej w art. 43 oraz ustawy zmienianej w art. 45;”;
- 4) w art. 78:
 - a) uchyla się pkt 1,
 - b) w pkt 2 wyrazy „pkt 62 lit. b i f” zastępuje się wyrazami „pkt 62 lit. b, lit. e w zakresie ust. 3b i lit. f”.

Art. 15. 1. Do umów najmu lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w art. 15a ust. 1 ustawy zmienianej w art. 1, udzielonego na podstawie wniosków złożonych do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy art. 33da, oddziału 4 w rozdziale 4aa oraz rozdziału 4b ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym.

2. Do umów najmu lokali mieszkalnych wybudowanych ze środków zlikwidowanego Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, zgodnie z art. 18 pkt 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego⁶⁾ (w brzmieniu z dnia 30 maja 2009 r., Dz. U. z 2004 r. poz. 2157) stosuje się przepisy rozdziału 4b ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym.

Art. 16. Jeżeli w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy umowa albo statut SIM nie spełnia warunków, o których mowa art. 25 ust. 2 i 3 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, SIM dostosowuje statut albo umowę do stanu zgodnego z brzmieniem art. 25 ust. 2 i 3 nadanym niniejszą ustawą, w terminie nie dłuższym niż 12 miesięcy od dnia ogłoszenia niniejszej ustawy.

Art. 17. 1. Minister właściwy do spraw informatyzacji ogłasza w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” komunikat określający dzień i zakres wdrożenia rozwiązań technicznych, o których mowa w art. 192 ust. 4 ustawy zmienianej w art. 2.

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

Art. 18. Dotychczasowe przepisy wykonawcze wydane na podstawie art. 197 pkt 3 ustawy zmienianej w art. 2, zachowują moc do dnia wejścia w życie przepisów wykonawczych wydanych na podstawie art. 197 pkt 3 ustawy zmienianej w art. 2, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, jednak nie dłużej niż przez 24 miesiące od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, oraz mogą być zmieniane.

Art. 19. Do finansowego wsparcia udzielonego ze środków Funduszu Dopłat przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy na podstawie przepisów ustawy zmienianej w art. 5 w brzmieniu dotychczasowym, stosuje się przepisy dotychczasowe.

⁶⁾ Obecnie ogólne określenie przedmiotu ustawy brzmi: o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, na podstawie art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2022 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych (Dz. U. poz. 1561), która weszła w życie z dniem 10 sierpnia 2022 r.

Art. 20. Maksymalny limit wydatków budżetu państwa, do wysokości których może zostać zasilony Fundusz Dopłat z przeznaczeniem na sfinansowanie wypłat finansowego wsparcia, o którym mowa w ustawie zmienianej w art. 5, wynosi w okresie od 2026 r. do 2030 r. łącznie 39 849,1 mln zł, a w poszczególnych latach nie może przekroczyć kwoty:

- 1) w 2026 r. – 5 989,9 mln zł;
- 2) w 2027 r. – 6 859,2 mln zł;
- 3) w 2028 r. – 8000 mln zł;
- 4) w 2029 r. – 9000 mln zł;
- 5) w 2030 r. – 10000 mln zł.

Art. 21. Wnioski o rekomendację priorytetowego rozpatrzenia wniosku o finansowe wsparcie, o których mowa w art. 8 ust. 3a ustawy zmienianej w art. 5 w brzmieniu dotychczasowym, nierozpatrzone przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, pozostawia się bez rozpatrzenia.

Art. 22. Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem:

- 1) art. 1 pkt 2, który wchodzi w życie z dniem 1 lipca 2024 r.;
- 2) art. 1 pkt 3, który wchodzi w życie po upływie dwunastu miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy;
- 3) art. 2 pkt 3 w zakresie art. 192 ust. 3 i 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, który wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2025 r.;
- 4) art. 2 pkt 3 w zakresie art. 192 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, który wchodzi w życie z dniem określonym w komunikacie, o którym mowa w art. 17;
- 5) art. 5 pkt 2 lit. a i lit. b tiret drugie, pkt 3, pkt 6, pkt 10–11, pkt 12 lit. a tiret trzecie, pkt 13–18, pkt 19 lit. a tiret drugie, oraz art. 12, które wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2025 r.;
- 6) art. 11, który wchodzi w życie z dniem 12 lipca 2024 r.

ZA ZGODNOŚĆ POD WZGLĘDEM PRAWNYM,
LEGISLACYJNYM I REDAKCYJNYM
Anna Chylińska
Zastępca Dyrektora Departamentu Prawnego
w Ministerstwie Rozwoju i Technologii
/podpisano elektronicznie/

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 (mieszkaniaowy 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 „ustawą z dnia 10 września 2015 r.”, która weszła w życie z dniem 25 października 2015 r., jest kolejnym rządowym programem mieszkaniowym mającym na celu budowę lokali mieszkalnych na wynajem dla osób wyłączonych z możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na rynku, a jednocześnie pozbawionych oparcia w funkcjonujących programach wsparcia mieszkalnictwa. Stanowi on kontynuację rządowego programu społecznego budownictwa czynszowego, podstawą którego było również wsparcie udzielane ze środków publicznych. Najważniejszym źródłem tego wsparcia były preferencyjne kredyty udzielane ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, 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 brany pod uwagę przy opracowaniu bieżących propozycji projektu ustawy o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw.

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

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%.

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 postulatom BGK oraz ówczesnym oczekiwaniom zarówno inwestorów, jak i najemców lokali mieszkalnych w zasobach SIM.

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

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

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

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

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

Całościowe efekty rzeczowe na przestrzeni 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 dojsiem 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 zatwierdzania w drodze uchwały zmiany w zakresie wysokości stawki czynszu. Co w połączeniu z obligatoryjnym udziałem przedstawiciela gminy w radzie nadzorczej, powinno mieć wymierny, pozytywny wpływ na cały proces zarządzania społecznym czynszowym zasobem mieszkaniowym, w tym na zapewnienie społecznego charakteru tego zasobu, który powinien w miarę możliwości minimalizować wpływ sytuacji gospodarczej na warunki najmu, mając na względzie ograniczone możliwości finansowe lokatorów.
- 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 jak 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 kopaliny.

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 prowadzić będzie do wyraźnej poprawy sytuacji w zakresie dostępności powierzchni zaspokajających potrzeby mieszkaniowe studentów, będzie umożliwienie finansowania służącym temu celowi inwestycji ze środków Funduszu Dopłat, w ramach programu BSK.

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, wyżywienia, czy sanitarnej).

b) lit. b

W art. 5 pkt 2 lit. b tیرهt 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 Dopłat 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 Dopłat 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 Dopłat 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 bezwrotnemu 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 niekoniernie 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 kwortalne 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 ustaw w celu likwidowania zbędnych barier administracyjnych i prawnych (Dz. U. poz. 803). Aktualne brzmienie przepisów ogranicza możliwość modyfikacji tego wskaźnika przez gminę i uniemożliwia dostosowanie go do lokalnych uwarunkowań w danej miejscowości, uwzględniających np. lokalizację terenu inwestycji, stopień rozwoju transportu publicznego, czy sieci dróg rowerowych, tak jak jest to ustalane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Projektowana zmiana jest także spójna z wprowadzanymi przez gminy rozwiązaniami na rzecz zwiększania ruchu pieszego i rowerowego, w tym w obszarach śródmiejskich. W uchwałach lokalizacyjnych przyjmowanych na podstawie specustawy mieszkaniowej minimalna liczba miejsc postojowych nadal będzie ustalana zgodnie z art. 8 ust. 1 pkt 8 lit. a tej ustawy. W art. 19 ust. 3 specustawy mieszkaniowej pozostanie także przepis upoważniający radę gminy do określenia w lokalnych standardach urbanistycznych liczby miejsc postojowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej, tak jak to miało miejsce przed wejściem w życie ustawy z dnia 26 stycznia 2023 r. o zmianie ustaw w celu likwidowania zbędnych barier administracyjnych i prawnych.

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

2) Zmiana w **art. 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 lobbingskiej 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.

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 podaźowych.

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 społecznego budownictwa czynszowego, podstawą którego było również wsparcie udzielane ze środków publicznych. Najważniejszym źródłem tego wsparcia były preferencyjne kredyty udzielane ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, 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 postulatom BGK oraz ówczesnym oczekiwaniom zarówno inwestorów, jak i najemców lokali mieszkalnych w zasobach SIM.

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

Należy mieć również na uwadze pierwotny cel, jaki przyświecał ustawodawcy rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego współfinansowanego środkami z KFM i programu SBC – zakaz sprzedaży mieszkań powstałych z udziałem środków pochodzących z budżetu państwa, a więc takich, które powinny służyć obywatelom w najbardziej efektywny sposób. 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 **tiret pierwsze** wprowadza się zmianę, która dotyczy art. 2 pkt 5a lit. b ustawy o finansowym wsparciu. Odnosi się ona do legalnej definicji beneficjenta wsparcia, który na gruncie ustawy o finansowym wsparciu może uzyskać bezzwrotne wsparcie na realizację lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy o finansowym wsparciu) i która koresponduje, z zakresem definicji mieszkaniowego zasobu gminy określonym przez przepis art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

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

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

Zmiana przewidziana w art. 5 pkt 2 lit. b tiret pierwsze projektu ustawy ma zatem na celu usunięcie wątpliwości interpretacyjnych i umożliwienie występowania i otrzymania finansowego wsparcia na tworzenie mieszkaniowego zasobu gminy także jednoosobowym spółkom gminnym, które prowadzą równoległe działalność w formule SAN. Jeżeli jednoosobowa spółka gminna prowadzić będzie SAN, to będzie mogła być beneficjentem wsparcia na realizację przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 3 ustawy o finansowym wsparciu, bo zakres jej działalności, której dotyczy dany wniosek o finansowe wsparcie, w tym przypadku dotyczy realizacji zadań polegających na tworzeniu warunków do 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 finansowych 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.

<p>Nazwa projektu Projekt ustawy o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw</p> <p>Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące Ministerstwo Rozwoju i Technologii</p> <p>Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu Krzysztof Kukucki, Sekretarz Stanu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii</p> <p>Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu Anna Banaszekiewicz, główny specjalista w Departamencie Mieszkalnictwa w Ministerstwie Rozwoju i Technologii anna.banaszekiewicz@mrit.gov.pl tel. 22 323 40 94 Edyta Lubaszewska, zastępca dyrektora w Departamencie Gospodarki Nieruchomościami w Ministerstwie Rozwoju i Technologii edyta.lubaszewska@mrit.gov.pl tel. 22 323 40 33 Michał Gil, Dyrektor Departamentu Planowania Przestrzennego w Ministerstwie Rozwoju i Technologii michal.gil@mrit.gov.pl tel. 22 323 41 85</p>	<p>Data sporządzenia 04.04.2024</p> <p>Źródło: Zapowiedź z exposé</p> <p>Nr w wykazie prac UA7</p>
---	---

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Celem projektu ustawy jest wprowadzenie rozwiązań ułatwiających realizację lokalnej polityki mieszkaniowej. To pierwszy, niezbędny etap zmian, przede wszystkim w sektorze wsparcia społecznego i komunalnego budownictwa mieszkaniowego. Ma na celu przywrócenie społecznego charakteru finansowanych z budżetu państwa inwestycji mieszkaniowych oraz umożliwienie znacznego wzrostu skali tego typu inwestycji w najbliższych latach, odpowiadającej zgłaszanemu przez samorzady i inwestorów zapotrzebowaniu. 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 samorządom 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.

Zaproponowane rozwiązania dotyczą przede wszystkim instrumentu wsparcia samorządów, tj. rządowego programu budownictwa socjalnego i komunalnego, zwanego dalej „programem BSK”¹⁾, oraz inwestorów, tj. rządowego programu preferencyjnych kredytów dla inwestorów społecznego budownictwa czynszowego, zwanego dalej „programem SBC”²⁾. Rozszerzenie tego instrumentu o komponent dotyczący tworzenia powierzchni zaspokajających potrzeby mieszkaniowe studentów sprawi, że jego beneficjentami staną się także uczelnie publiczne.

1.1. Niewystarczające środki na wsparcie komunalnego i społecznego budownictwa mieszkaniowego

Program BSK

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

Zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy

¹⁾ Program BSK – rządowy program wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego, realizowany na podstawie przepisów ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 788, z późn. zm.), 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)

²⁾ Program SBC – rządowy program preferencyjnych kredytów udzielanych ze środków własnych Banku Gospodarstwa Krajowego towarzystwom budownictwa społecznego, społecznym inicjatywom mieszkaniowym, spółdzielniom mieszkaniowym oraz spółkom gminnym, na podstawie przepisów ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2023 r. poz. 790, z późn. zm.), z dopłatą do preferencyjnego oprocentowania ze środków budżetowych (poprzez Fundusz Dopłat).

o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 756, z późn. zm.), maksymalne wydatki budżetu państwa na program BSK w 2024 i 2025 r. wynoszą po 1 mld zł.

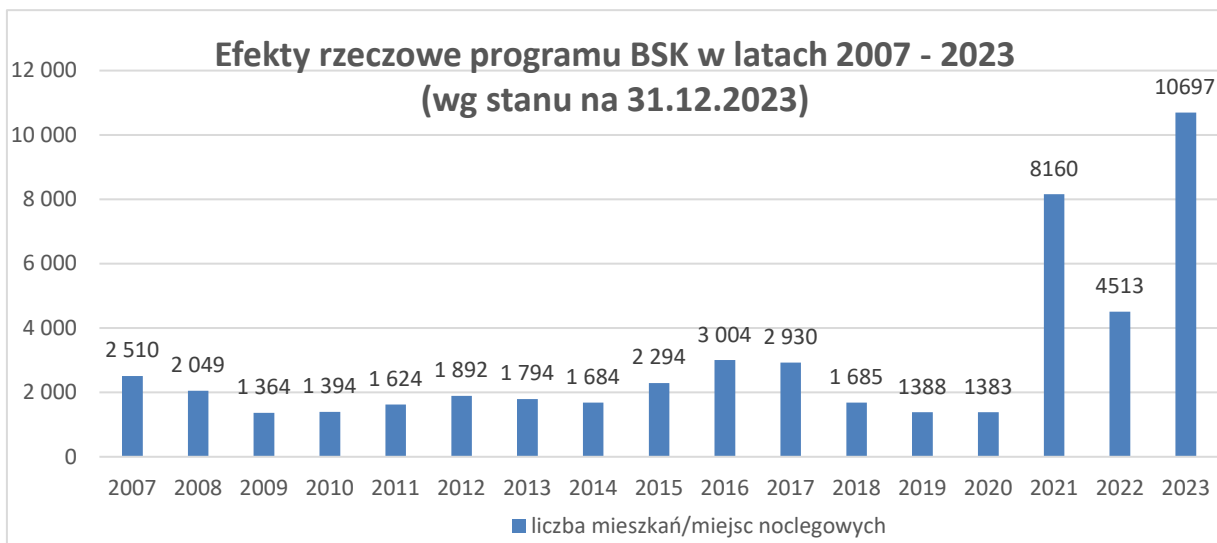
Program BSK w liczbach

- ✓ program BSK jest realizowany od 17 lat;
- ✓ w ciągu tego okresu dofinansowanie otrzymały inwestycje obejmujące prawie 50 tysięcy mieszkań/miejsc noclegowych;
- ✓ finansowe wsparcie wynosi do 80% kosztów przedsięwzięcia w przypadku tworzenia lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy i 35% kosztów przedsięwzięcia w przypadku tworzenia lokalu na wynajem w ramach społecznego budownictwa czynszowego;
- ✓ ostatnie 3 lata pokazują, że gminy będą realizować politykę mieszkaniową na szczeblu lokalnym, o ile zapewni się odpowiednie finansowanie z budżetu państwa (ponad 23 tysiące mieszkań/miejsc noclegowych).
- ✓ w latach 2021-2023 zanotowano trzykrotny wzrost powstających lokali mieszkalnych/miejsc noclegowych względem lat poprzednich;
- ✓ zapotrzebowanie środków na 2024 r. wynikające z wniosków złożonych w 2023 r. wynosi 1,9 mld zł – przy kwocie zagwarantowanej w ustawie budżetowej na 2024 r. w wysokości 1 mld zł.

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

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

W 2021 r. podjęto działania mające na celu pozyskanie dodatkowych środków na realizację programu BSK. Fundusz Dopłat został zasilony dodatkowymi środkami pochodzącymi z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa – zgodnie z art. 331a ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. Następnie ustawą z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe (Dz. U. poz. 1114) zwiększono kwotę maksymalnego limitu wydatków budżetu państwa na 2023 r. do kwoty 1,5 mld zł. Działania te dały efekty w latach 2021-2023, co zostało zaprezentowane na poniższym wykresie.



W ustawie budżetowej na 2024 r. środki na realizację programu BSK zostały zaplanowane w wysokości maksymalnego limitu ustawowego, tj. 1 mld zł. Wg informacji uzyskanych z Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK), wg stanu na dzień 24 stycznia 2024 r., który jest operatorem programu BSK, łączne zapotrzebowanie wynikające z wniosków złożonych w 2023 r. (które nie zostały zakwalifikowane w 2023 r. ze względu na niewystarczające środki) i 2024 r., w tym również wnioski w trakcie oceny formalnej, przekroczyło kwotę planowanego zasilenia na rok 2024 o 892,8 mln zł. Wnioski które wpłyną do BGK w 2024 r. zostaną zakwalifikowane

z limitu 2025 r., a więc pomniejszą limit 2025 r. Przesądzone wydaje się, że w przypadku braku zwiększenia puli dostępnych środków na program BSK problem ich braku będzie się nawarstwiać. Uwzględniając dynamikę wzrostów z lat 2020-2023 prognozuje się, że w 2024 r. zostaną złożone wnioski w wysokości co najmniej 3,7 mld zł. Co oznacza, że limity wydatków określone w przepisach regulujących program BSK są niewystarczające w stosunku do zgłaszanego przez samorządy zapotrzebowania.

Brak zwiększenia limitów na realizację programu BSK w latach 2024-2025 będzie stanowiło również zagrożenie dla realizacji inwestycji Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększenia Odporności B3.5.1 „Inwestycje w energooszczędne budownictwo mieszkaniowe dla gospodarstw domowych o niskich i średnich dochodach”. Inwestycja jest częściowo finansowana ze środków KPO (150 mln EUR), natomiast 432,4 mln EUR finansowane będzie ze środków budżetu państwa, będących w dyspozycji Ministra Rozwoju i Technologii (środki Funduszu Dopłat).

Niewykorzystany potencjał pustostanów komunalnych

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

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

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

Gminy coraz chętniej zwracają się do tej rezerwy lokalowej. Już obecnie jest to jeden z coraz istotniejszych elementów programu BSK. W 2023 r. zakwalifikowanych zostało 200 wniosków gmin o wsparcie remontu gminnych pustostanów, na kwotę wsparcia 150 mln zł. W ramach tych wniosków przywróconych do użytkowania w ramach mieszkaniowego zasobu gminy będzie 1294 lokale mieszkalne.

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

Program SBC

Nie można także nie uwzględnić wzrastającego potencjału społecznego sektora mieszkaniowego. Programem kompatybilnym do programu BSK jest program SBC³⁾. BGK udziela towarzystwom budownictwa społecznego (TBS)/społecznym inicjatywom mieszkaniowym (SIM), spółdzielniom mieszkaniowym i spółkom gminnym z własnych środków kredyty oferowane na preferencyjnych warunkach na budowę mieszkań na wynajem o umiarkowanym czynszu (kwota udzielonego finansowania zwrotnego ma wynieść 4,5 mld zł w okresie 10 lat realizacji programu SBC, tj. 450 mln rocznie).

Program SBC w liczbach

- ✓ utworzony w 2015 r. program SBC rozpoczął swoje funkcjonowanie w 2016 r.;
- ✓ założeniem programu jest budowa w ciągu 10 lat 30 tys. mieszkań;
- ✓ w ciągu tego okresu w ramach dotychczasowych 15 edycji zakwalifikowano 482 wnioski na budowę 26.846 mieszkań o wartości inwestycji 9,7 mld zł, na kwotę kredyty 4 mld zł.

Inwestorzy programu SBC (głównie SIM/TBS) mogą łączyć preferencyjny kredyt ze środkami uzyskanymi przez gminę na mieszkania na wynajem w ramach programu BSK. Gmina może uzyskać bezzwrotne finansowe wsparcie z Funduszu Dopłat na ten cel w wysokości do 35% kosztów przedsięwzięcia, a jeżeli realizowane przez SIM/TBS mieszkania będą wynajmowane gminie w celu podnajmowania osobom spełniającym kryteria uzyskania lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, wówczas wysokość wsparcia z Funduszu Dopłat wynosi do 80% kosztów przedsięwzięcia.

Zmiany przeprowadzone w ostatnich latach w obszarze finansowania budownictwa społecznego (w tym przede wszystkim wyższe wsparcie z Funduszu Dopłat w ramach programu BSK oraz zmiana zasady wypłaty środków z refinansowania na prefinansowanie) spowodowały znaczne zwiększenie aktywności inwestorów w tym obszarze. Świadczy o tym jesienna edycja programu SBC, w ramach której inwestorzy złożyli 111 wniosków, na kwotę kredytu

³⁾ Kredytów udziela Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków własnych (docelowo 4,5 mld zł), na podstawie przepisów ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa; z budżetu państwa pokrywana jest dopłata do preferencyjnego oprocentowania.

2,9 mld zł, czyli kwotę przekraczającą dostępne na program środki. Wnioski dotyczyły realizacji 10,2 tys. mieszkań, z czego 6,5 tys. ma być współfinansowane grantem z Funduszu Dopląt.

Mając na uwadze powyższe, również w zakresie programu SBC, należy podjąć kompatybilne działania do tych, które mają zwiększyć limity na realizację programu BSK w latach 2024-2025. Zgodnie z obecnymi założeniami programu SBC, w 2024 r. odbędą się dwie ostatnie edycje programu, a na 2025 r. przewidziane jest jedynie zasilenie Funduszu Dopląt, przeznaczonych na dopłaty dla BGK. Konieczne jest podjęcie prac z BGK w celu kontynuacji instrumentu wsparcia w kolejnych latach. Wymaga to dalszych analiz w celu dostosowania instrumentu do aktualnych warunków rynkowych. Do tego czasu, w krótkim okresie proponuje się wydłużenie aktualnego programu SBC o 1 rok, dając możliwości składania przez inwestorów wniosków o finansowanie zwrotne również w 2025 r. Działanie takie będzie wymagało zwiększenia limitów wydatków budżetowych określonych w ustawach regulujących ten program.

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

a) Komunalne potrzeby mieszkaniowe:

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

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

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

źródło: Główny Urząd Statystyczny (GUS).

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

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

źródło: GUS.

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

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

b) Społeczne budownictwo czynszowe realizowane przez TBS/SIM

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

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

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

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

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

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

1.3. Nieobiektywna procedura rekomendacji priorytetowego rozpatrywania wniosków w ramach programu BSK

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

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

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

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

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

1.4. Braki w zasobie mieszkaniowym przeznaczonym dla studentów

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

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

1.5. Miejsca parkingowe

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

1.6. Pomoc de minimis w kontekście ustawy o gospodarce nieruchomościami i w ramach działalności społecznych agencji najmu

Obecne przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, z późn. zm.) 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 szeroka formułę stosowania przepisów dotyczących pomocy de minimis. W konsekwencji przepisami

dotyczącymi pomocy de minimis objęto również 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 z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Konieczne jest zatem wprowadzenie zmian w ww. ustawie, które ograniczą możliwość stosowania przepisów dotyczących pomocy de minimis wyłącznie do przypadków zbywania na rzecz użytkowników wieczystych gruntów wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej.

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), 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, str. 1, z późn. zm.). Rodzi to konieczność dostosowania do tej zmiany przepisów dotyczących stosowania pomocy de minimis w kontekście działalności społecznych agencji najmu. W przeciwnym razie z końcem 30 czerwca 2024 r. (tj. z dniem zakończenia okresu przejściowego, w jakim mogą być stosowane przepisy dotychczasowego rozporządzenia Komisji w tym przedmiocie) wygaśnie możliwość udzielania pomocy właścicielom wydzierżawiającym mieszkania i domy jednorodzinne społecznym agencjom najmu w postaci zwolnień podatkowych. W związku z zakończeniem okresu przejściowego, w jakim mogą być stosowane przepisy dotychczasowego rozporządzenia Komisji niezbędne jest dokonanie zmian również 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. z 2024 r. poz. 386, z późn. zm.). 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 2024 r. i w latach następnych.

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

Prace nad modyfikacją wzoru świadectwa uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości wynikają z potrzeby zrealizowania przepisów ustawy z dnia 22 listopada 2018 r. o dokumentach publicznych (Dz. U. z 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, stąd niezbędne jest dostosowanie obecnego wzoru do nowych wymogów. Docelowo nowy wzór świadectwa określony zostanie w ww. rozporządzeniu w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, niemniej jednak na gruncie ustawowym brak jest obecnie podstaw prawnych umożliwiających wdrożenie planowanych rozwiązań w tym zakresie.

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

Rekomendowane rozwiązania:

Ad pkt 1.1

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. Większa dostępność środków na realizację programu BSK da samorządom poczucie dostępności stabilnego finansowania, a zatem ułatwi planowanie inwestycji mieszkaniowych, które są kosztochłonne i czasochłonne, tym samym wymagają długofalowego planowania

i realizacji. Stabilne i dostępne finansowanie będzie silnym sygnałem dla samorządów do podejmowania się czynności przygotowujących przedsięwzięcia mieszkaniowe, dając niejako gwarancję (podwyższenie limitów zakłada dostosowanie istotnie wzrastającego zapotrzebowania zgłaszanego przez gminy) uzyskania wsparcia w momencie gotowości operacyjnej do realizacji przedsięwzięcia. Brak interwencji utrudni realizację inwestycji mieszkaniowych przez gminy i SIM/TBS, a także będzie stanowić barierę w możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez osoby zainteresowane taką formułą najmu mieszkania.

Zwiększone limity wydatków budżetowych na realizację programu BSK pozwolą również na znaczne zwiększenie skali inwestycji w remonty gminnych pustostanów. Mając na uwadze zdefiniowaną w ramach Narodowego Spisu Powszechnego 2021 r. liczbę pustostanów w zasobach gminnych (113 336 lokali), zakładając dalszy wzrost zainteresowania beneficjentów programu BSK tego typu przedsięwzięciami (do minimum 15% sumy udzielonego wsparcia w ramach programu w 2024 r., a w kolejnych latach nawet do 20%), uwzględniając w kalkulacjach dynamikę średnioroczną cen towarów i usług (zgodnie z wytycznymi Ministra Finansów dotyczącymi stosowania jednolitych wskaźników makroekonomicznych będących podstawą oszacowania skutków finansowych projektowanych ustaw. Aktualizacja – październik 2023 r.), zakłada się że przeznaczenie do 2030 r. na remonty gminnych pustostanów kwoty 10 mld zł, pozwoli na przywrócenie do użytkowania nawet 75 tys. lokali. Zatem można zakładać, że do 2030 r. wyremontowane zostanie nawet 66% pustostanów gminnych według NSP 2021 r.

Zwiększeniu limitów na realizację programu BSK w latach 2024-2025 powinno towarzyszyć również zwiększenie limitów wydatków budżetowych na program SBC. Celem takiego zabiegu jest, aby oba programy 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). Na chwilę obecną akceptowalnym dla BGK rozwiązaniem jest 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 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 mieszkalnictwa 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. Proponowane działanie, polegające na czasowym zwiększeniu dostępności środków kredytowych dla inwestorów SBC (do momentu określenia kolejnego instrumentu wsparcia), odpowiada w dużym stopniu zgłaszanemu przez inwestorów zapotrzebowaniu. Jak wspomniano wcześniej, w ramach jesiennej edycji programu SBC inwestorzy złożyli 111 wniosków na kwotę 2,9 mld zł, podczas gdy kwalifikacja mogła nastąpić na kwotę 830 mln zł, pozostawiając tym samym wnioski na ponad 2 mld zł bez finansowania. Proponowane działanie będzie zatem sygnałem dla inwestorów do podejmowania się przygotowania kolejnych inwestycji.

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

Ad pkt 1.2

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

rynkowej (bez bonifikaty) a uzyskanie środki przeznaczone były na tworzenie nowego lub modernizację istniejącego mieszkaniowego zasobu gminy.

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

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

Ad pkt 1.3

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

Ad pkt 1.4

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

Ad pkt 1.5

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

Ad pkt 1.6

W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami proponuje się przywrócenie brzmienia art. 10 ust. 5 ustawy 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. Celem tych zmian jest ograniczenie obligatoryjnego udzielania pomocy publicznej w ramach limitu pomocy de minimis wyłącznie do przypadków sprzedaży gruntów wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej ich użytkownikom wieczystym. Rozwiązanie to w pełni koresponduje z intencją ustawodawcy oraz zakresem uzgodnień z Komisją Europejską w procesie negocjacji rynkowego modelu odpłatności za grunty wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej.

W celu kontynuacji możliwości udzielania wsparcia jako pomocy de minimis w kontekście współpracy ze społecznymi agencjami najmu proponuje się dostosowanie przepisów ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa do zmian wprowadzonych w związku z wejściem w życie rozporządzenia Komisji (UE) 2023/2831 z dnia 13 grudnia 2023 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis.

Ad pkt 1.7

W ustawie o gospodarce nieruchomościami przewiduje się wprowadzenie przepisu określającego nową formę świadectwa nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości – spersonalizowana dwustronna

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

Dodatkowo projektem ustawy korygowane są wątpliwości interpretacyjne w zakresie przepisów ustawy:

- 1) z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 304);
- 2) z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.);
- 3) z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688) oraz
- 4) z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami .

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

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

Oczekiwany efekt: ułatwienie realizacji inwestycji mieszkaniowych w formule mieszkalnictwa czynszowego, w tym gminnego, zachęta dla gmin do podejmowania się inicjatyw mających na celu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób o niskich i przeciętnych dochodach oraz zagrożonych wykluczeniem społecznym, poprzez m.in. zwiększenie limitów dla programu BSK i SBC w latach 2024 i 2025, usunięcie części barier prawnych oraz wątpliwości interpretacyjnych dotyczących realizacji i wspierania inwestycji mieszkaniowych.

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

Problematyka dotycząca proponowanej regulacji jest związana z funkcjonowaniem krajowych instrumentów wsparcia mieszkalnictwa, w tym społecznego budownictwa czynszowego, stąd szczegółowe problemy, na które odpowiada regulacja, są osadzone w praktyce i doświadczeniach sektora krajowego – z tym zastrzeżeniem, że w większości państw UE mieszkania dostępne cenowo zapewniają systemy podaży społecznych mieszkań czynszowych. Są one oparte na instrumentach i programach wsparcia o zbliżonym do Polski zakresie i charakterze, jeżeli uwzględni się ważną rolę, jaką pełnią samorzady lokalne, niejednokrotnie dedykowaną wyłącznie temu sektorowi odrębną grupę inwestorów kwalifikowanych (analogicznie jak sektor SIM/TBS w Polsce), jak również zwrotne lub bezzwrotne formy wsparcia z budżetu państwa.

Projektowane regulacje nie wprowadzają nowych instrumentów wsparcia. Zakłada się jedynie modyfikację mechanizmu finansowania w ramach istniejących już narzędzi wsparcia.

4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
BGK	1	Ministerstwo Rozwoju i Technologii (MRiT)	Zmiana trybu udzielania przez BGK finansowego wsparcia na realizację przedsięwzięć finansowanych w ramach programu BSK. Uwzględnienie nowego typu beneficjenta (uczelnie publiczne) w regulacjach dot. udzielania finansowego wsparcia.
Gminy	2477	Ministerstwo Spraw Wewnętrznych i Administracji (MSWiA)	Możliwość wykorzystania proponowanych rozwiązań do zwiększenia zasobu mieszkaniowego służącego realizacji zadań własnych gminy bez konieczności angażowania dodatkowych środków finansowych na realizację inwestycji mieszkaniowych. Możliwość ustalenia minimalnego współczynnika liczby miejsc postojowych przewidzianych do

			realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami.
Powiaty	380	MSWiA	Możliwość wykorzystania proponowanych rozwiązań do zwiększenia zasobu mieszkaniowego służącego realizacji zadań własnych bez konieczności angażowania dodatkowych środków finansowych na realizację inwestycji mieszkaniowych.
Związki międzygminne	215	MSWiA	Możliwość wykorzystania proponowanych rozwiązań do zwiększenia zasobu mieszkaniowego służącego realizacji zadań własnych gminy bez konieczności angażowania dodatkowych środków finansowych na realizację inwestycji mieszkaniowych.
Spółki gminne	brak danych, z uwagi na fakt, że nie są prowadzone szczegółowe statystyki w tym zakresie	MSWiA	Możliwość wykorzystania proponowanych rozwiązań do zwiększenia zasobu mieszkaniowego służącego realizacji zadań własnych gminy bez konieczności angażowania dodatkowych środków finansowych na realizację inwestycji mieszkaniowych.
SIM/TBS	242	MRiT	Możliwość wykorzystania proponowanych rozwiązań do zwiększenia zasobu mieszkaniowego służącego realizacji zadań własnych gminy bez konieczności angażowania dodatkowych środków finansowych na realizację inwestycji mieszkaniowych.
Obywatele (osoby oczekujące w kolejce na najem lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu gminy)	126,3 tys. gospodarstw domowych (wg stanu na 31.12.2022 r.)	Źródło danych GUS	Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób o niskich i przeciętnych dochodach oraz zagrożonych wykluczeniem społecznym.
Uczelnie publiczne	142	Źródło danych Zintegrowany System Informacji o Szkolnictwie Wyższym i Nauce Pol-on	Możliwość wykorzystania proponowanych rozwiązań do zwiększenia zasobu powierzchni zaspokajających potrzeby mieszkaniowe studentów
Studenci	1 223,6 tys.	Źródło danych Zintegrowany System Informacji o Szkolnictwie Wyższym i Nauce Pol-on	Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych w związku z odbywanym procesem kształcenia
Spoleczne agencje najmu	7	MRiT	Zwiększenie skali działalności dzięki zapewnieniu możliwości kontynuowania wsparcia jako pomocy de minimis w ramach współpracy SAN z właścicielami mieszkań i domów jednorodzinnych
Rzeczoznawcy majątkowi	8232	Centralny Rejestr Rzeczoznawców Majątkowych	Zwiększenie pewności obrotu poprzez wdrożenie zabezpieczeń przed fałszerstwem wobec dokumentu, którym legitymuje się rzeczoznawca majątkowy. Możliwość posługiwania się świadectwem przy pomocy aplikacji mObywatel.
Deweloperzy	ok. 2000	Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów	Możliwość realizacji nowych inwestycji mieszkaniowych na podstawie specustawy mieszkaniowej bez konieczności stosowania

określonego na poziomie krajowym minimalnego współczynnika liczby miejsc postojowych.

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

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248) oraz § 52 ust. 1 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2022 r. poz. 348) projekt ustawy zostanie udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie „Rządowy Proces Legislacyjny”. W ramach konsultacji publicznych projekt zostanie skierowany do związków zrzeszających jednostki samorządu terytorialnego (ZMP, UMP), inwestorów społecznego budownictwa czynszowego, organizacji społecznych zajmujących się mieszkalnictwem oraz środowiska zawodowego rzeczoznawców majątkowych. Termin na zajęcie stanowiska zostanie wyznaczony na 21 dni od udostępnienia projektu.

Planowany termin skierowania projektu ustawy do opiniowania i konsultacji publicznych: kwiecień 2024 r.

W ramach opiniowania projekt ustawy otrzymają następujące podmioty:

1. Bank Gospodarstwa Krajowego;
2. Narodowy Bank Polski;
3. Krajowy Zasób Nieruchomości;
4. Polska Akademia Nauk;
5. Rada Główna Nauki i Szkolnictwa Wyższego.

W ramach konsultacji publicznych projekt ustawy otrzymają następujące podmioty:

1. Związek Banków Polskich;
2. Polska Izba Gospodarcza Towarzystw Budownictwa Społecznego;
3. Stowarzyszenie Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej;
4. Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy;
5. Stowarzyszenie Towarzystw Budownictwa Społecznego z siedzibą w Tarnobrzegu;
6. Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Poznaniu sp. z o.o. w Poznaniu;
7. Branżowa Komisja Dialogu Społecznego;
8. Unia Metropolii Polskich;
9. Unia Miasteczek Polskich;
10. Unia Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce;
11. Związek Miast Polskich;
12. Związek Powiatów Polskich;
13. Instytut Rozwoju Miast i Regionów;
14. UM Wrocławia;
15. Obywatel TBS;
16. Krajowa Rada Mieszkańców TBS;
17. Stowarzyszenie Mieszkańców TBS Mieszkanie Naszych Możliwości;
18. Stowarzyszenie Partycypanatów i Najemców Nasz Blok;
19. Stowarzyszenie Mieszkańców TBS Poznań;
20. Stowarzyszenie Mieszkańców TBS Marki;
21. Stowarzyszenie Budowniczych Domów i Mieszkań;
22. Inicjatywa Społeczna Mieszkańców Lubelskiego TBS;
23. Ruch Społeczny TBS Tarnobrzeg;
24. Fundacja Wolne Społeczeństwo z Poznania;
25. TBS Warszawa Południe;
26. Grupa PTBS najem z dojściem do własności z Poznania;
27. Fundacja Habitat for Humanity Polska;
28. Fundacja Instytut Rozwoju Budownictwa z siedzibą w Warszawie;
29. Towarzystwo Pomocy im. Św. Brata Alberta;
30. Polski Związek Firm Deweloperskich;
31. Krajowa Organizacja Rzeczoznawców Majątkowych;
32. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych;
33. Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych;
34. Polska Izba Rzeczoznawstwa Majątkowego;
35. Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych;
36. Polskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych;
37. Stołeczne Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych;
38. Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych „POLONIA”;

39. Związek Uczelni „InnoTechKraK”;
40. Związek Uczelni „Uczelnie Śląskie”;
41. Związek Uczelni „Związek Uczelni Lubelskich”;
42. Związek Uczelni „Związek Uczelni w Gdańsku im. Daniela Fahrenheita”;
43. Związek Uczelni „Związek Wielkopolskich Publicznych Uczelni Zawodowych”;
44. Konferencja Rektorów Akademickich Szkół Polskich;
45. Konferencja Rektorów Uniwersytetów Polskich;
46. Polska Komisja Akredytacyjna;
47. Akademia Młodych Uczonych;
48. Narodowa Agencja Wymiany Akademickiej;
49. Konferencja Rektorów Polskich Uczelni Technicznych;
50. Konferencja Rektorów Akademickich Uczelni Medycznych;
51. Konferencja Rektorów Uczelni Artystycznych;
52. Konferencja Polonistyk Uniwersyteckich;
53. Konferencja Rektorów Uczelni Pedagogicznych;
54. Konferencja Dziekanów Wydziałów Przyrodniczych Uniwersytetów Polskich;
55. Polska Akademia Umiejętności;
56. Rada Młodych Naukowców;
57. Fundacja „Fundusz Pomocy Studentom”;
58. Niezależne Zrzeszenie Studentów;
59. Zrzeszenie Studentów Polskich;
60. Rada Szkolnictwa Wyższego i Nauki Związku Nauczycielstwa Polskiego;
61. Akademia Młodych Naukowców;
62. Rada Dialogu z Młodym Pokoleniem;
63. Konferencja Rektorów Akademickich Szkół Polskich;
64. Konferencja Rektorów Zawodowych Szkół Polskich;
65. Konferencja Rektorów Publicznych Uczelni Zawodowych (dawniej KRePSZ);
66. Parlament Studentów Rzeczypospolitej Polskiej.

Ze względu na problematykę, do jakiej odnoszą się projektowane rozwiązania, projekt będzie również przedmiotem obrad Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego.

6. Wpływ na sektor finansów publicznych

(ceny stałe z r.)		Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [mln zł]											
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Łącznie (0-10)
Dochody ogółem													
budżet państwa													
JST													
pozostałe jednostki (oddzielnie)													
Wydatki ogółem		0	0	0	0	0	0	0					0
budżet państwa		4000	4000	6000	7000	8000	9000	10000					48000
JST		-4000	-4000	-6000	-7000	-8000	-9000	-10000					-48000
pozostałe jednostki (oddzielnie)													
Saldo ogółem		0	0	0	0	0	0	0					0
budżet państwa		-4000	-4000	-6000	-7000	-8000	-9000	-10000					-48000
JST		4000	4000	6000	7000	8000	9000	10000					48000
pozostałe jednostki (oddzielnie)													
Źródła finansowania	<p>Fundusz Dopłat zasilany m.in. środkami z budżetu państwa. Zasilenie Funduszu Dopłat z przeznaczeniem na wypłaty finansowego wsparcia odbywa się z wydatków pozostających w dyspozycji ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. W związku z powyższym plan finansowy na 2024-2030 r. dla części 18 powinien zostać zwiększony.</p> <p>Istnieje także możliwość zasilenia Funduszu Dopłat wpływami ze skarbowych papierów wartościowych.</p>												

	<p>Wydatki budżetu państwa na zasilenie Funduszu Dopłat, na realizację programu BSK i SBC zostały jednocześnie zaliczone jako oszczędność JST. W zakresie programu BSK finansowe wsparcie udzielane jest jako bezzwrotny grant dla samorządu, natomiast w zakresie programu SBC środki zasilające Fundusz Dopłat, stanowią dopłatę dla BGK do oprocentowania preferencyjnego (płaconego przez inwestora, którego właścicielem jest zazwyczaj samorząd – WIBOR 3M). Pomimo różnego charakteru wsparcia udzielanego w ramach obu programów, w ocenie projektodawcy, dopłata w ramach programu SBC również stanowi oszczędność JST. W przypadku, gdyby spółka gminna chciała finansować swoją działalność kredytami komercyjnymi, musiałaby pokryć oprocentowanie kredytu w całości. Zatem pomimo, iż środki trafiają jednocześnie do BGK jako „cena” za preferencyjne oprocentowanie oferowane inwestorom przez Bank, w powyższych skutkach budżetowych zostały również wykazane jako skutek dla JST.</p> <p>Rozwiązania związane z wdrożeniem nowego wzoru świadectwa nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości (opracowanie nowego wzoru oraz wdrożenie odpowiednich funkcjonalności teletechnicznych) sfinansowane zostaną z budżetu państwa. Środki finansowe na ten cel zostały zabezpieczone w budżecie części 18. na 2024 rok.</p>																									
<p>Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń</p>	<p>Dodatkowe środki budżetu państwa w łącznej kwocie 48 mld zł do 2030 r. będą wykorzystywane na realizację następujących zadań:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zwiększenie skali inwestycji finansowanych w ramach programu BSK, w tym remontów gminnych pustostanów, odpowiadającej zgłaszanemu przez samorządy zapotrzebowaniu na bezzwrotne granty. 2. Umożliwienie, w ramach programu BSK, finansowania powierzchni zaspokajających potrzeby mieszkaniowe studentów. 3. Zwiększenie skali programu SBC w latach 2024 i 2025, w wyniku czego konieczne jest zagwarantowanie zwiększonych środków na dopłatę dla BGK do preferencyjnego oprocentowania kredytów udzielanych przez ten bank. <p><u>Do oszacowania wysokości dodatkowych (poza zapisaną już w ustawie budżetowej na 2024 r. kwotą 1 mld zł) środków koniecznych do zasilenia Funduszu Dopłat w 2024 r. na program BSK w dotychczasowym kształcie, przyjęto przede wszystkim aktywność beneficjentów programu BSK z lat 2020-2023 (wg danych uzyskanych w BGK w styczniu 2024 r.).</u></p> <p>Wnioski złożone w latach 2020-2023 w ramach programu BSK:</p> <table border="1" data-bbox="280 1169 1452 1393"> <thead> <tr> <th>Rok</th> <th>Liczba wniosków</th> <th>Liczba tworzonych lokali/miejsc</th> <th>Wnioskowana kwota wsparcia</th> <th>Aneksy zwiększające wsparcie</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2020</td> <td>71</td> <td>3 025</td> <td>162 mln zł</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>2021</td> <td>423</td> <td>10 145</td> <td>1 693 mln zł</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>2022</td> <td>502</td> <td>9 657</td> <td>1 939 mln zł</td> <td>57 aneksów na 101 mln zł</td> </tr> <tr> <td>2023</td> <td>759</td> <td>16 743</td> <td>2 867 mln zł</td> <td>115 aneksów na 96 mln zł</td> </tr> </tbody> </table> <p>W 2023 r. BGK dysponował środkami w wysokości 1 972,09 mln zł. Z tej kwoty udzielono wsparcia wnioskowi oczekującemu na kwalifikację z 2022 r. w wysokości 1 030 mln zł oraz wnioskowi z 2023 r. w wysokości 870 mln zł na utworzenie łącznie 10 303 lokali i miejsc noclegowych. Zakwalifikowane zostały 62 aneksy podwyższające wsparcie na kwotę 71 mln zł.</p> <p>W wyniku wyczerpania środków, część złożonych w 2023 r. wniosków nie uzyskała kwalifikacji i została przeniesiona do udzielenia wsparcia na rok 2024.</p> <p>Wnioski do kwalifikacji w 2024 r. (pozytywnie ocenione przez BGK):</p> <ul style="list-style-type: none"> – 387 wniosków na łączną kwotę dofinansowania 1 472 mln zł; W wyniku realizacji przedsięwzięć powstanie 7 469 lokali/miejsc noclegowych oraz 2 przedsięwzięcia infrastrukturalne – 68 aneksów podwyższających wsparcie na kwotę 50 mln zł. Zgodnie z ustawą ich kwalifikacja będzie możliwa po 1 lipca 2024 r. <p>Wnioski w trakcie rozpatrywania przez BGK:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 95 wniosków na łączną kwotę dofinansowania 420 mln zł. W wyniku realizacji przedsięwzięć powstanie 2 419 lokali/miejsc noclegowych. – 13 aneksów podwyższających wsparcie na kwotę 4 mln zł. 	Rok	Liczba wniosków	Liczba tworzonych lokali/miejsc	Wnioskowana kwota wsparcia	Aneksy zwiększające wsparcie	2020	71	3 025	162 mln zł	0	2021	423	10 145	1 693 mln zł	0	2022	502	9 657	1 939 mln zł	57 aneksów na 101 mln zł	2023	759	16 743	2 867 mln zł	115 aneksów na 96 mln zł
Rok	Liczba wniosków	Liczba tworzonych lokali/miejsc	Wnioskowana kwota wsparcia	Aneksy zwiększające wsparcie																						
2020	71	3 025	162 mln zł	0																						
2021	423	10 145	1 693 mln zł	0																						
2022	502	9 657	1 939 mln zł	57 aneksów na 101 mln zł																						
2023	759	16 743	2 867 mln zł	115 aneksów na 96 mln zł																						

Obecnie, wysokość wniosków oczekujących na kwalifikację obejmuje kwotę 1,522 mld zł, w ramach której utworzonych zostałyby łącznie 7 469 mieszkań i miejsc noclegowych.

Oznacza to, że tylko do udzielania wsparcia na podstawie już złożonych i zweryfikowanych wniosków brakuje ok 0,5 mld zł (dokładnie 468,8 mln zł). Do tego dochodzą wnioski, które zostały złożone w 2023 r. oraz w styczniu 2024 r., ale są jeszcze w trakcie weryfikacji (łącznie 424 mln zł; 2 419 mieszkań/miejsc noclegowych). Biorąc pod uwagę planowane zasilenie w roku bieżącym – 1 mld zł, aktualnie zapotrzebowanie przekracza zatem dostępne środki o 0,9 mld zł.

Uwzględniając dynamikę wzrostów z lat 2020-2023 prognozuje się, że w 2024 r. zostaną złożone kolejne wnioski w wysokości co najmniej 3,5 mld zł. Aby móc uwzględnić „zaległe” wnioski z 2023 r. i zakwalifikować pozytywnie wnioski za 2024 roku, konieczne jest, aby zasilić Fundusz Dopłat BGK w 2024 r. dodatkową kwotą co najmniej 4 mld zł.

Zapewnienie takiego poziomu finansowania dałoby możliwość rozpoczęcia tworzenia ok 20 000 mieszkań komunalnych oraz mieszkań TBS na tani wynajem. Byłby to najwyższy wynik w historii liczonej od 1989 r. i zarazem dwukrotnie wyższy niż obecnie najlepszy pod tym względem rok 2023. Taka liczba mieszkań dedykowanych osobom o niskich (komunalne) i umiarkowanych (TBS) dochodach stanowiłaby po raz pierwszy realny wpływ na cały rynek mieszkaniowy i stanowiła realny sukces polityki mieszkaniowej państwa.

Do oszacowania wysokości dodatkowych środków koniecznych do zasilenia Funduszu Dopłat w 2025 r. (ponad 1 mld zł określone na 2025 r. w aktualnych limitach wydatków na zasilenie Funduszu Dopłat na realizację programu BSK) przyjęto założenie, że w związku z podwyższeniem limitu wydatków na 2024 r., zapotrzebowanie gmin zgłoszone w ramach programu BSK w 2024 r. zostanie w znacznej części zaspokojone w 2024 r. (częściowo w 2025 r.), zaś w kolejnych latach już na bieżąco z założeniem corocznego 10-25% wzrostu zainteresowania programem BSK.). Z kwoty na zasilenie Funduszu Dopłat na realizację programu BSK w pierwszym półroczu każdego roku zostanie wydzielona pula środków na budowę i remonty powierzchni zaspokajających potrzeby mieszkaniowe studentów – w wysokości 10% kwoty dostępnej na dany rok.

Zwiększone limity wydatków budżetowych na realizację programu BSK pozwolą również na znaczne zwiększenie skali inwestycji w remonty gminnych pustostanów. W 2023 r. do finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat zakwalifikowanych zostało 200 wniosków na remont pustostanu gminnego, które dotyczyły 1294 lokali mieszkalnych. Wnioskowana kwota wsparcia wyniosła 150 mln zł. Wnioski o finansowanie remontu pustostanów stanowiły prawie połowę wszystkich zakwalifikowanych wniosków. Zaś kwota udzielonego na remonty pustostanów wsparcia stanowiła prawie 10% kwoty wsparcia wszystkich złożonych wniosków. Zakładając wzrost zainteresowania gmin tego typu inwestycjami, do 2030 r. kwota na kwalifikacje tego typu inwestycji ze środków Funduszu Dopłat może wynieść 10 mld zł. Kwota ta pozwoli na remont prawie 75 tys. komunalnych lokali mieszkaniowych.

Wydatki na dopłatę preferencyjnych kredytów udzielanych w ramach kredytów SBC zostały oszacowane przez operatora programu – BKG, przy następujących założeniach:

W celu zaspokojenia potrzeb zgłaszanych przez inwestorów w ramach programu SBC, zakłada się następujące limity dla edycji wiosennej i jesiennej 2024 r., oraz dodanie dwóch edycji w 2025 r. w następujących kwotach finansowania zwrotnego:

1. 225 mln zł – wiosna 2024 r.,
2. 902,48 mln zł – jesień 2024 r.,
3. 563,74 mln zł – wiosna 2025 r.,
4. 563,74 mln zł – jesień 2025 r.

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

w mln zł

Rok	dopłata 1,3%⁴⁾	dopłata stabilizacyjna (oprocentowanie 2% na 5 lat)⁵⁾	dopłata łącznie
<u>2024</u>	<u>113,2</u>	-	<u>113,2</u>

⁴⁾ o której mowa w art. 15 ust. 2 pkt ustawy dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

⁵⁾ o której mowa w art. 45 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe.

<u>2025</u>	<u>188,4</u>	-	<u>188,4</u>
<u>2026</u>	-	<u>10,1</u>	<u>10,1</u>
<u>2027</u>	-	<u>140,8</u>	<u>140,8</u>
<u>RAZEM</u>	<u>301,6</u>	<u>150,9</u>	<u>452,5</u>

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

Szczegółowe wyliczenia skutków budżetowych:

Rokiem bazowym do wyliczeń dla programu BSK przyjęto 2024 r. Do wyliczenia skutków finansowych dla budżetu państwa w 2024 r., w kwocie prawie 4 mld zł, przyjęto łączną kwotę finansowego wsparcia wynikającą z wniosków jakie wpłynęły w 2023 r. do BGK (2,9 mld zł). W składowej uwzględniono 20% tendencję wzrostu w latach 2021-2023 jaką zanotował BGK, co daje potrzebną kwotę na kwalifikację zupełnie nowych wniosków składanych w 2024 r. w wysokości 3,5 mld zł. Dodatkowo w wydatkach zaplanowanych na 2024 r. należy uwzględnić kwotę potrzebną do zakwalifikowania wniosków, które ze względu na osiągnięcie limitu nie zostały zakwalifikowane w 2023 r. lub pozostawały w trakcie weryfikacji (1,9 mld zł), co daje łączne potrzeby na 2024 r. w wysokości ok. 5,4 mld zł.

W zakresie finansowania powierzchni zaspokajających potrzeby mieszkaniowe studentów zakłada się, że w pierwszym półroczu każdego roku wydzielana będzie dla tego typu inwestycji odrębna pula środków, w wysokości 10% wszystkich dostępnych środków na realizację programu BSK. W perspektywie do 2030 r. daje to kwotę prawie 5 mld zł. 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.

Przy oszacowaniu skutków finansowych dla programu BSK zastosowano prognozowane średnioroczne wskaźniki cen towarów i usług – zgodnie z Wytocznymi Ministra Finansów dotyczącymi stosowania jednolitych wskaźników makroekonomicznych będących podstawą oszacowania skutków finansowych projektowanych ustaw (aktualizacja – październik 2023 r.).

Przy szacowaniu skutków w zakresie programu SBC bazowano na kalkulacjach dostarczonych przez operatora programu, czyli BGK. Mając na uwadze, że program SBC bazuje na środkach własnych BGK (z dopłatą z budżetu państwa do preferencyjnego oprocentowania), których wysokość wynika z założeń programu potwierdzanych w umowie pomiędzy BGK a ministrem finansów oraz ministrem rozwoju i technologii, nie uwzględniono dodatkowych zmiennych w wyliczeniach.

W tabeli ogólnej dotyczącej skutków finansowych uwzględniono pomniejszenie o aktualnie zaplanowane limity na 2024 i 2025 r. (po 1 mld zł w przypadku BSK i 359,6 w przypadku SBC).

Poniższa tabela pomocnicza prezentuje sposób oszacowania skutków finansowych:

W mln zł

Rok	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Dynamika średnioroczna cen towarów i usług*		104,1%	103,1%	102,5%	102,5%	102,5%	102,5%
Oszacowane potrzeby na realizację programu BSK (w latach 2024-2028 zakładany coroczny 20% wzrost zainteresowania programem BSK, w latach 2029-2030 – 10%)	5380,00	4528,40	5836,00	6879,20	7756,30	8745,20	9860,20

Pula środków, która będzie wydzielana w ramach kwoty dostępnej na realizację programu BSK na finansowe wsparcie powierzchni zaspokajających potrzeby mieszkaniowe studentów (10% kwoty dostępnej na dany rok)	538,00	452,84	583,60	687,92	775,63	874,52	986,02
Oszacowane potrzeby na realizację programu SBC (na podstawie dotychczasowych założeń programu oraz kalkulacji BGK w zakresie przedłużenia programu do 2025 r. oraz zwiększenia puli środków kredytowych dostępnych dla kredytobiorców w 2024 i 2025 r.)	232,20	310,10	65,10	204,70			
Skutki finansowe programu BSK dla budżetu państwa uwzględniające limity aktualnie zaplanowane na 2024 i 2025 r.	4380,00	3528,40	5836,00	6879,20	7756,30	8745,20	9860,20
Skutki finansowe programu SBC dla budżetu państwa uwzględniające limity aktualnie zaplanowane na lata 2024-2027	113,20	188,40	10,10	140,80			
SUMA skutków finansowych dla budżetu państwa uwzględniająca aktualne limity wydatków budżetowych na programy BSK i SBC	4493,20	3716,80	5846,10	7020,00	7756,30	8745,20	9860,20
Skutki finansowe po zaokrągleniu do pełnych mld zł	4,00	4,00	6,00	7,00	8,00	9,00	10,00

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

Powyższe zestawienie tabelaryczne ma charakter poglądowy, pokazujący zakładany kierunek wzrostu zainteresowania, a jednocześnie gotowości samorządów gminnych oraz inwestorów SBC,

do podejmowania się inwestycji mieszkaniowych. Bazuje przede wszystkim na dotychczasowej aktywności samorządów w programie BSK i SBC. Skutki finansowe przyjęte w projekcie bazują już na kwocie zaokrąglonej (która jest sumą maksymalnych wydatków na program SBC i BSK). Przyjęte zaokrąglenia uwzględniają:

1. równomierny i stabilny wzrost wydatków budżetowych, z zaznaczeniem, że różnica pomiędzy zakładanymi skutkami z zaokrągleniem a bez zaokrąglenia jest minimalna (są to odpowiednio kwoty: 48 mld zł i 47,44 mld zł),
2. w pierwszych dwóch latach rozłożenie zaspokojenia zgłaszanego w ramach programu BSK zapotrzebowania (500 mln zł zapotrzebowania z 2024 r. zostanie zaspokojone w 2025 r.),
3. ekspercki charakter szacunków w zakresie potencjalnego zapotrzebowania w kolejnych latach, a zatem możliwość wystąpienia różnic na etapie wdrażania,
4. niezależny charakter decyzji podejmowanych przez samorzady odnośnie podejmowanych inwestycji, w tym mieszkaniowych,
5. tryb udzielania finansowego wsparcia w ramach programu BSK, który zakłada że wnioski poprawne od strony formalnej, dla których zabrakło finansowania w danym roku, mogą uzyskać wsparcie w kolejnych w pierwszej kolejności.

Koszt wdrożenia nowego wzoru świadectwa rzeczoznawcy majątkowego szacowany jest na ok. 55 tys. zł. Na wskazaną kwotę składa się:

- opracowanie projektu graficznego nowego wzoru tego dokumentu,
- wdrożenie odpowiednich funkcjonalności systemu teleinformatycznego, w którym prowadzony jest Centralny Rejestr Rzeczoznawców Majątkowych.

Koszty zostały oszacowane na podstawie przeprowadzonego rozeznania rynku, zgodnie z procedurami zamówień publicznych.

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

		Skutki						
Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1	2	3	5	10	Łącznie (0-10)
W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z r.)	duże przedsiębiorstwa							
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw							
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe							
	(dodaj/usuń)							
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa	Brak bezpośredniego wpływu. Pośrednio projekt powinien spowodować zwiększenie liczby inwestycji mieszkaniowych, przy realizacji których byłyby zaangażowane przedsiębiorstwa. Może wzrosnąć popyt na usługi budowlano-montażowe oraz projektowe i architektoniczne						
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	Brak bezpośredniego wpływu. Pośrednio projekt powinien spowodować zwiększenie liczby inwestycji mieszkaniowych, przy realizacji których byłyby zaangażowane przedsiębiorstwa. Może wzrosnąć popyt na usługi budowlano-montażowe oraz projektowe i architektoniczne						
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe, w tym osoby starsze i osoby z niepełnosprawnościami	<p>Przyjmując do założeń wysokość finansowego wsparcia 2023 r., która pozwoliła na dofinansowanie około 10 tysięcy lokali mieszkalnych, zwiększenie środków na realizację programów BSK i SBC wpłynie pozytywnie na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.</p> <p>Pozostałe proponowane zmiany również będą miały pozytywny wpływ na realizację inwestycji mieszkaniowych oraz dostępność mieszkań na wynajem dla osób o ograniczonych dochodach.</p> <p>Wdrożenie rozwiązań związanych z nowym wzorem świadectwa nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości usprawni posługiwanie się tym dokumentem przez rzeczoznawców majątkowych.</p>						

Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	Do obliczeń skali wpływu zmian na gospodarstwa domowe przyjęto efekty programu BSK za 2023 r., dane GUS oraz informacje przekazane przez operatora programów BSK i SBS, czyli BGK.
--	--

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

<input type="checkbox"/> nie dotyczy	
Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input checked="" type="checkbox"/> nie dotyczy
<input checked="" type="checkbox"/> zmniejszenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby procedur <input type="checkbox"/> skrócenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne: ...	<input type="checkbox"/> zwiększenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zwiększenie liczby procedur <input type="checkbox"/> wydłużenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne: ...
Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektroniczności.	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input checked="" type="checkbox"/> nie dotyczy

Komentarz: Wdrożenie funkcjonalności umożliwiających pobieranie fotografii rzeczoznawcy majątkowego z Rejestru Dowodów Osobistych wyeliminuje potrzebę dołączania tego rodzaju dokumentów do wniosków o nadanie uprawnień zawodowych składanych przez kandydatów na rzeczoznawców majątkowych.

9. Wpływ na rynek pracy

Ze względu na potencjalnie niską skalę inwestycji gminnych i czynszowych w stosunku do wszystkich inwestycji mieszkaniowych (ok. 2% ogółu mieszkań oddawanych do użytku) wpływ na rynek pracy może być ograniczony, chociaż pozytywny. Może wzrosnąć popyt na usługi budowlano-montażowe oraz projektowe i architektoniczne, co pozytywnie wpłynie na wysokość zatrudnienia w tych segmentach.

10. Wpływ na pozostałe obszary

<input type="checkbox"/> środowisko naturalne <input checked="" type="checkbox"/> sytuacja i rozwój regionalny <input type="checkbox"/> sądy powszechne, administracyjne lub wojskowe	<input type="checkbox"/> demografia <input type="checkbox"/> mienie państwowe <input type="checkbox"/> inne: ...	<input checked="" type="checkbox"/> informatyzacja <input type="checkbox"/> zdrowie
---	--	--

Omówienie wpływu	<p>Wyższe środki na realizację mieszkalnictwa czynszowego będą pomocne w przełamaniu barier przy podejmowaniu inwestycji budowlanych przez gminy, co wpłynie na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób o niskich i średnich dochodach oraz osób zagrożonych wykluczeniem społecznym.</p> <p>Świadectwo rzeczoznawcy majątkowego będzie udostępniane w aplikacji mObywatel co wpłynie na informatyzację usług publicznych. Dodatkowo fotografia zarówno na fizycznym dokumencie świadectwa jak i w aplikacji będzie pobrana z Rejestru Dowodów Osobistych, tak aby obywatel nie musiał przekazywać kilka razy tych samych informacji/danych organom administracji (<u>tzw. zasada jednego źródła danych</u>).</p>
------------------	--

11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego

Zamierzeniem projektodawcy jest, aby przepisy ustawy weszły w życie w III kwartale 2024 r. Projektowane przepisy mają siedmioletni horyzont czasowy. Realizacja programu BSK na podstawie projektowanych przepisów będzie odbywać się w latach 2024-2030, zaś programu SBC w latach 2024-2025.

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

Przyjęte zasady realizacji programu BSK i SBC dają podstawę do prowadzenia ewaluacji on-going, w tym dokonywania bieżących ocen efektywności wdrażania proponowanych rozwiązań.

Informacja o stanie realizacji programu BSK i SBC jest przedmiotem szczegółowych informacji okresowych przekazywanych przez BGK ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, a także ministrowi właściwemu do spraw finansów publicznych, o udzielonym ze

środków Funduszu Dopłat finansowym wsparciu oraz finansowym wsparciu możliwym do udzielenia. Wskaźniki efektów uzyskiwane na podstawie danych BGK dotyczą zarówno liczby oddawanych do użytkowania mieszkań, jak również monitorowanego, z bieżącym dostępem do danych, stanu wniosków kierowanych do BGK. Sprawozdania okresowe BGK odwzorowują cel inwestycyjny (informacje o inwestycjach i mieszkaniach). Dane są gromadzone przez BGK z uwzględnieniem zróżnicowania regionalnego, jak również na poziomie szczegółowości umożliwiającym przeprowadzanie analiz efektów, jakie będą związane z nowymi rozwiązaniami.

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

–

<p>Nazwa projektu Projekt ustawy o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw</p> <p>Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące Ministerstwo Rozwoju i Technologii</p> <p>Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu Krzysztof Kukucki, Sekretarz Stanu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii</p> <p>Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu Anna Banaszekiewicz, główny specjalista w Departamencie Mieszkalnictwa w Ministerstwie Rozwoju i Technologii anna.banaszekiewicz@mrit.gov.pl tel. 22 323 40 94 Edyta Lubaszewska, zastępca dyrektora w Departamencie Gospodarki Nieruchomościami w Ministerstwie Rozwoju i Technologii edyta.lubaszewska@mrit.gov.pl tel. 22 323 40 33 Michał Gil, Dyrektor Departamentu Planowania Przestrzennego w Ministerstwie Rozwoju i Technologii michal.gil@mrit.gov.pl tel. 22 323 41 85</p>	<p>Data sporządzenia 04.04.2024</p> <p>Źródło: Zapowiedź z exposé</p> <p>Nr w wykazie prac UA7</p>
---	---

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Celem projektu ustawy jest wprowadzenie rozwiązań ułatwiających realizację lokalnej polityki mieszkaniowej. To pierwszy, niezbędny etap zmian, przede wszystkim w sektorze wsparcia społecznego i komunalnego budownictwa mieszkaniowego. Ma na celu przywrócenie społecznego charakteru finansowanych z budżetu państwa inwestycji mieszkaniowych oraz umożliwienie znacznego wzrostu skali tego typu inwestycji w najbliższych latach, odpowiadającej zgłaszanemu przez samorządy i inwestorów zapotrzebowaniu. 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 samorządom 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.

Zaproponowane rozwiązania dotyczą przede wszystkim instrumentu wsparcia samorządów, tj. rządowego programu budownictwa socjalnego i komunalnego, zwanego dalej „programem BSK”¹⁾, oraz inwestorów, tj. rządowego programu preferencyjnych kredytów dla inwestorów społecznego budownictwa czynszowego, zwanego dalej „programem SBC”²⁾. Rozszerzenie tego instrumentu o komponent dotyczący tworzenia powierzchni zaspokajających potrzeby mieszkaniowe studentów sprawi, że jego beneficjentami staną się także uczelnie publiczne.

1.1. Niewystarczające środki na wsparcie komunalnego i społecznego budownictwa mieszkaniowego

Program BSK

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

Zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy

¹⁾ Program BSK – rządowy program wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego, realizowany na podstawie przepisów ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 788, z późn. zm.), 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)

²⁾ Program SBC – rządowy program preferencyjnych kredytów udzielanych ze środków własnych Banku Gospodarstwa Krajowego towarzystwom budownictwa społecznego, społecznym inicjatywom mieszkaniowym, spółdzielniom mieszkaniowym oraz spółkom gminnym, na podstawie przepisów ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2023 r. poz. 790, z późn. zm.), z dopłatą do preferencyjnego oprocentowania ze środków budżetowych (poprzez Fundusz Dopłat).

o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 756, z późn. zm.), maksymalne wydatki budżetu państwa na program BSK w 2024 i 2025 r. wynoszą po 1 mld zł.

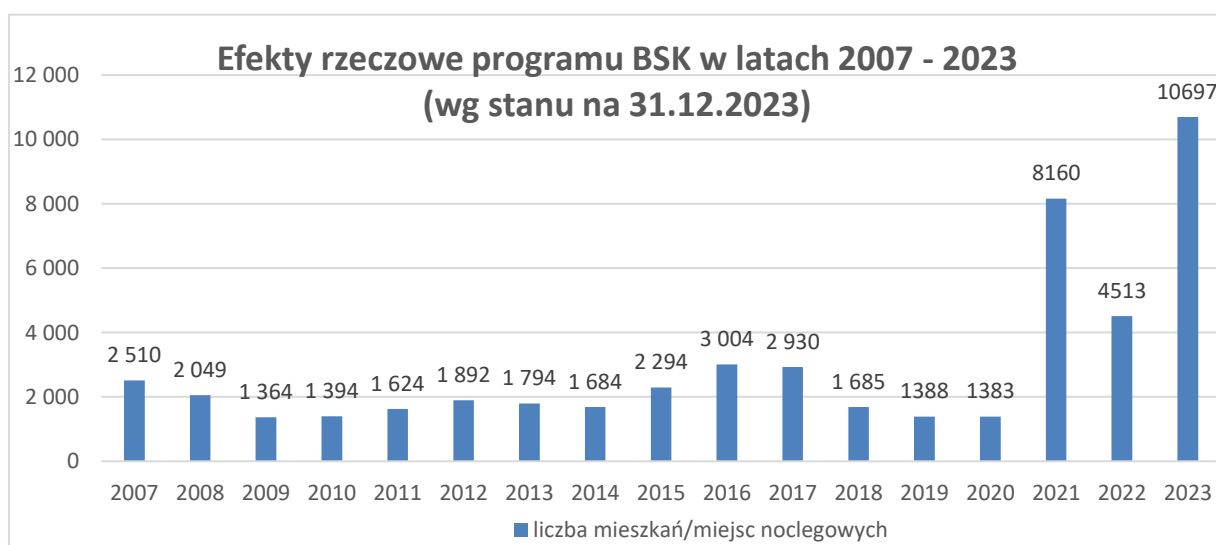
Program BSK w liczbach

- ✓ program BSK jest realizowany od 17 lat;
- ✓ w ciągu tego okresu dofinansowanie otrzymały inwestycje obejmujące prawie 50 tysięcy mieszkań/miejsc noclegowych;
- ✓ finansowe wsparcie wynosi do 80% kosztów przedsięwzięcia w przypadku tworzenia lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy i 35% kosztów przedsięwzięcia w przypadku tworzenia lokalu na wynajem w ramach społecznego budownictwa czynszowego;
- ✓ ostatnie 3 lata pokazują, że gminy będą realizować politykę mieszkaniową na szczeblu lokalnym, o ile zapewni się odpowiednie finansowanie z budżetu państwa (ponad 23 tysiące mieszkań/miejsc noclegowych).
- ✓ w latach 2021-2023 zanotowano trzykrotny wzrost powstających lokali mieszkalnych/miejsc noclegowych względem lat poprzednich;
- ✓ zapotrzebowanie środków na 2024 r. wynikające z wniosków złożonych w 2023 r. wynosi 1,9 mld zł – przy kwocie zagwarantowanej w ustawie budżetowej na 2024 r. w wysokości 1 mld zł.

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

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

W 2021 r. podjęto działania mające na celu pozyskanie dodatkowych środków na realizację programu BSK. Fundusz Dopłat został zasilony dodatkowymi środkami pochodzącymi z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa – zgodnie z art. 331a ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. Następnie ustawą z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe (Dz. U. poz. 1114) zwiększono kwotę maksymalnego limitu wydatków budżetu państwa na 2023 r. do kwoty 1,5 mld zł. Działania te dały efekty w latach 2021-2023, co zostało zaprezentowane na poniższym wykresie.



W ustawie budżetowej na 2024 r. środki na realizację programu BSK zostały zaplanowane w wysokości maksymalnego limitu ustawowego, tj. 1 mld zł. Wg informacji uzyskanych z Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK), wg stanu na dzień 24 stycznia 2024 r., który jest operatorem programu BSK, łączne zapotrzebowanie wynikające z wniosków złożonych w 2023 r. (które nie zostały zakwalifikowane w 2023 r. ze względu na niewystarczające środki) i 2024 r., w tym również wnioski w trakcie oceny formalnej, przekroczyło kwotę

planowanego zasilenia na rok 2024 o 892,8 mln zł. Wnioski które wpłyną do BGK w 2024 r. zostaną zakwalifikowane z limitu 2025 r., a więc pomniejszą limit 2025 r. Przesądzone wydaje się, że w przypadku braku zwiększenia puli dostępnych środków na program BSK problem ich braku będzie się nawarstwiał. Uwzględniając dynamikę wzrostów z lat 2020-2023 prognozuje się, że w 2024 r. zostaną złożone wnioski w wysokości co najmniej 3,7 mld zł. Co oznacza, że limity wydatków określone w przepisach regulujących program BSK są niewystarczające w stosunku do zgłaszanego przez samorządy zapotrzebowania.

Brak zwiększenia limitów na realizację programu BSK w latach 2024-2025 będzie stanowiło również zagrożenie dla realizacji inwestycji Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększenia Odporności B3.5.1 „Inwestycje w energooszczędne budownictwo mieszkaniowe dla gospodarstw domowych o niskich i średnich dochodach”. Inwestycja jest częściowo finansowana ze środków KPO (150 mln EUR), natomiast 432,4 mln EUR finansowane będzie ze środków budżetu państwa, będących w dyspozycji Ministra Rozwoju i Technologii (środki Funduszu Dopłat).

Niewykorzystany potencjał pustostanów komunalnych

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

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

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

Gminy coraz chętniej zwracają się do tej rezerwy lokalowej. Już obecnie jest to jeden z coraz istotniejszych elementów programy BSK. W 2023 r. zakwalifikowanych zostało 200 wniosków gmin o wsparcie remontu gminnych pustostanów, na kwotę wsparcia 150 mln zł. W ramach tych wniosków przywróconych do użytkowania w ramach mieszkaniowego zasobu gminy będzie 1294 lokale mieszkalne.

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

Program SBC

Nie można także nie uwzględnić wzrastającego potencjału społecznego sektora mieszkaniowego. Programem kompatybilnym do programu BSK jest program SBC³⁾. BGK udziela towarzystwom budownictwa społecznego (TBS)/społecznym inicjatywom mieszkaniowym (SIM), spółdzielniom mieszkaniowym i spółkom gminnym z własnych środków kredyty oferowane na preferencyjnych warunkach na budowę mieszkań na wynajem o umiarkowanym czynszu (kwota udzielonego finansowania zwrotnego ma wynieść 4,5 mld zł w okresie 10 lat realizacji programu SBC, tj. 450 mln rocznie).

Program SBC w liczbach

- ✓ utworzony w 2015 r. program SBC rozpoczął swoje funkcjonowanie w 2016 r.;
- ✓ założeniem programu jest budowa w ciągu 10 lat 30 tys. mieszkań;
- ✓ w ciągu tego okresu w ramach dotychczasowych 15 edycji zakwalifikowano 482 wnioski na budowę 26.846 mieszkań o wartości inwestycji 9,7 mld zł, na kwotę kredyty 4 mld zł.

Inwestorzy programu SBC (głównie SIM/TBS) mogą łączyć preferencyjny kredyt ze środkami uzyskanymi przez gminę na mieszkania na wynajem w ramach programu BSK. Gmina może uzyskać bezzwrotne finansowe wsparcie z Funduszu Dopłat na ten cel w wysokości do 35% kosztów przedsięwzięcia, a jeżeli realizowane przez SIM/TBS mieszkania będą wynajmowane gminie w celu podnajmowania osobom spełniającym kryteria uzyskania lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, wówczas wysokość wsparcia z Funduszu Dopłat wynosi do 80% kosztów przedsięwzięcia.

Zmiany przeprowadzone w ostatnich latach w obszarze finansowania budownictwa społecznego (w tym przede wszystkim wyższe wsparcie z Funduszu Dopłat w ramach programu BSK oraz zmiana zasady wypłaty środków

³⁾ Kredytów udziela Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków własnych (docelowo 4,5 mld zł), na podstawie przepisów ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa; z budżetu państwa pokrywana jest dopłata do preferencyjnego oprocentowania.

z refinansowania na prefinansowanie) spowodowały znaczne zwiększenie aktywności inwestorów w tym obszarze. Świadczy o tym jesienna edycja programu SBC, w ramach której inwestorzy złożyli 111 wniosków, na kwotę kredytu 2,9 mld zł, czyli kwotę przekraczającą dostępną na program środki. Wnioski dotyczyły realizacji 10,2 tys. mieszkań, z czego 6,5 tys. ma być współfinansowane grantem z Funduszu Dopląt.

Mając na uwadze powyższe, również w zakresie programu SBC, należy podjąć kompatybilne działania do tych, które mają zwiększyć limity na realizację programu BSK w latach 2024-2025. Zgodnie z obecnymi założeniami programu SBC, w 2024 r. odbędą się dwie ostatnie edycje programu, a na 2025 r. przewidziane jest jedynie zasilenie Funduszu Dopląt, przeznaczonych na dopłaty dla BGK. Konieczne jest podjęcie prac z BGK w celu kontynuacji instrumentu wsparcia w kolejnych latach. Wymaga to dalszych analiz w celu dostosowania instrumentu do aktualnych warunków rynkowych. Do tego czasu, w krótkim okresie proponuje się wydłużenie aktualnego programu SBC o 1 rok, dając możliwości składania przez inwestorów wniosków o finansowanie zwrotne również w 2025 r. Działanie takie będzie wymagało zwiększenia limitów wydatków budżetowych określonych w ustawach regulujących ten program.

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

a) Komunalne potrzeby mieszkaniowe:

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

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

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

źródło: Główny Urząd Statystyczny (GUS).

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

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

źródło: GUS.

W latach 1995-2022 zasób mieszkań komunalnych zmniejszył się o ponad połowę. Największy spadek liczby mieszkań komunalnych odnotowano pomiędzy 1995 a 2000 r. (zmniejszenie zasobu o ponad 20%) i pomiędzy 2005 a 2009 r. (17%). Spadek w ostatnich latach, pomimo mniejszej dynamiki, nadal postępuje, niezależnie od wspomnianych wyżej form wsparcia samorządów. Jest to w dużej mierze efektem podejmowanych przez gminy

decyzji o wyodrębnianiu na własność lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego na rzecz dotychczasowych najemców. Działania takie uszczuplają zasób mieszkaniowy gminy nie zapewniając jednocześnie środków na jego odtworzenie. Stosowany często w ich przypadku instrument bonifikat, sprawia bowiem, że uzyskana cena nie pozwala na utworzenie nowego lokalu mieszkalnego. Problem wydaje się tym większy, że możliwością wyodrębnienia na własność objęte mogą być także lokale utworzone lub wyremontowane z wykorzystaniem środków publicznych. Co prawda w przepisach przewidziano minimalny okres, w jakim takie wyodrębnienie może zostać dokonane, jednak jest on stosunkowo krótki wynosząc w przypadku wsparcia w ramach programu BSK jedynie 15 lat. Wychodząc z założenia, że zasób mieszkań realizowanych z udziałem środków publicznych powinien w możliwie najszerszym zakresie służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych osób wymagających interwencji państwa, konieczne jest zagwarantowanie jego dostępności dla określonej grupy społecznej w długim okresie, przy zachowaniu określonych warunków najmu.

b) Społeczne budownictwo czynszowe realizowane przez TBS/SIM

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

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

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

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

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

Ponadto trzeba zauważyć, że najemcę, którego stać na zapłatę ceny rynkowej za mieszkanie znajdujące się w zasobie mieszkań na wynajem należącym do spółki działającej w formule TBS/SIM, równie dobrze stać na kupno mieszkania

na wolnym rynku. Tym samym bezzasadne wydaje się uszczuplenie i tak ograniczonego zasobu mieszkań na wynajem.

1.3. Nieobiektywna procedura rekomendacji priorytetowego rozpatrywania wniosków w ramach programu BSK

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

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

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

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

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

1.4. Braki w zasobie mieszkaniowym przeznaczonym dla studentów

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

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

1.5. Miejsca parkingowe

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

1.6. Pomoc de minimis w kontekście ustawy o gospodarce nieruchomościami i w ramach działalności społecznych agencji najmu

Obecne przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, z późn. zm.) 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 szeroka formułę stosowania przepisów dotyczących pomocy de minimis. W konsekwencji przepisami dotyczącymi pomocy de minimis objęto również 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 z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Konieczne jest zatem wprowadzenie zmian w ww. ustawie, które ograniczą możliwość stosowania przepisów dotyczących pomocy de minimis wyłącznie do przypadków zbywania na rzecz użytkowników wieczystych gruntów wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej.

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), 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, str. 1, z późn. zm.). Rodzi to konieczność dostosowania do tej zmiany przepisów dotyczących stosowania pomocy de minimis w kontekście działalności społecznych agencji najmu. W przeciwnym razie z końcem 30 czerwca 2024 r. (tj. z dniem zakończenia okresu przejściowego, w jakim mogą być stosowane przepisy dotychczasowego rozporządzenia Komisji w tym przedmiocie) wygaśnie możliwość udzielania pomocy właścicielom wydzierżawiającym mieszkania i domy jednorodzinne społecznym agencjom najmu w postaci zwolnień podatkowych. W związku z zakończeniem okresu przejściowego, w jakim mogą być stosowane przepisy dotychczasowego rozporządzenia Komisji niezbędne jest dokonanie zmian również 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. z 2024 r. poz. 386, z późn. zm.). 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 2024 r. i w latach następnych.

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

Prace nad modyfikacją wzoru świadectwa uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości wynikają z potrzeby zrealizowania przepisów ustawy z dnia 22 listopada 2018 r. o dokumentach publicznych (Dz. U. z 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, stąd niezbędne jest dostosowanie obecnego wzoru do nowych wymogów. Docelowo nowy wzór świadectwa określony zostanie w ww. rozporządzeniu w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, niemniej jednak na gruncie ustawowym brak jest obecnie podstaw prawnych umożliwiających wdrożenie planowanych rozwiązań w tym zakresie.

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

Rekomendowane rozwiązania:

Ad pkt 1.1

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. Większa dostępność środków na realizację programu BSK da samorządom poczucie dostępności stabilnego finansowania, a zatem ułatwi planowanie inwestycji mieszkaniowych, które są kosztochłonne i czasochłonne, tym samym wymagają długofalowego planowania i realizacji. Stabilne i dostępne finansowanie będzie silnym sygnałem dla samorządów do podejmowania się czynności przygotowujących przedsięwzięcia mieszkaniowe, dając niejako gwarancję (podwyższenie limitów zakłada dostosowanie istotnie wzrastającego zapotrzebowania zgłaszanego przez gminy) uzyskania wsparcia w momencie gotowości operacyjnej do realizacji przedsięwzięcia. Brak interwencji utrudni realizację inwestycji mieszkaniowych przez gminy i SIM/TBS, a także będzie stanowić barierę w możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez osoby zainteresowane taką formułą najmu mieszkania.

Zwiększone limity wydatków budżetowych na realizację programu BSK pozwolą również na znaczne zwiększenie skali inwestycji w remonty gminnych pustostanów. Mając na uwadze zdefiniowaną w ramach Narodowego Spisu Powszechnego 2021 r. liczbę pustostanów w zasobach gminnych (113 336 lokali), zakładając dalszy wzrost zainteresowania beneficjentów programu BSK tego typu przedsięwzięciami (do minimum 15% sumy udzielonego wsparcia w ramach programu w 2024 r., a w kolejnych latach nawet do 20%), uwzględniając w kalkulacjach dynamikę średnioroczną cen towarów i usług (zgodnie z wytycznymi Ministra Finansów dotyczącymi stosowania jednolitych wskaźników makroekonomicznych będących podstawą oszacowania skutków finansowych projektowanych ustaw. Aktualizacja – październik 2023 r.), zakłada się że przeznaczenie do 2030 r. na remonty gminnych pustostanów kwoty 10 mld zł, pozwoli na przywrócenie do użytkowania nawet 75 tys. lokali. Zatem można zakładać, że do 2030 r. wyremontowane zostanie nawet 66% pustostanów gminnych według NSP 2021 r.

Zwiększeniu limitów na realizację programu BSK w latach 2024-2025 powinno towarzyszyć również zwiększenie limitów wydatków budżetowych na program SBC. Celem takiego zabiegu jest, aby oba programy 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). Na chwilę obecną akceptowalnym dla BGK rozwiązaniem jest 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 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 mieszkalnictwa 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. Proponowane działanie, polegające na czasowym zwiększeniu dostępności środków kredytowych dla inwestorów SBC (do momentu określenia kolejnego instrumentu wsparcia), odpowiada w dużym stopniu zgłaszanemu przez inwestorów zapotrzebowaniu. Jak wspomniano wcześniej, w ramach jesiennej edycji programu SBC inwestorzy złożyli 111 wniosków na kwotę 2,9 mld zł, podczas gdy kwalifikacja mogła nastąpić na kwotę 830 mln zł, pozostawiając tym samym wnioski na ponad 2 mld zł bez finansowania. Proponowane działanie będzie zatem sygnałem dla inwestorów do podejmowania się przygotowania kolejnych inwestycji.

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

elastyczniejsze pozyskiwanie dokumentacji projektowych w przyszłości, przy ewentualnej potrzebie pozyskania dodatkowej dokumentacji.

Ad pkt 1.2

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

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

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

Ad pkt 1.3

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

Ad pkt 1.4

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

Ad pkt 1.5

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

Ad pkt 1.6

W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami proponuje się przywrócenie brzmienia art. 10 ust. 5 ustawy 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. Celem tych zmian jest ograniczenie obligatoryjnego udzielania pomocy publicznej w ramach limitu pomocy de minimis wyłącznie do przypadków sprzedaży gruntów wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej ich

użytkownikom wieczystym. Rozwiązanie to w pełni koresponduje z intencją ustawodawcy oraz zakresem uzgodnień z Komisją Europejską w procesie negocjacji rynkowego modelu odpłatności za grunty wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej.

W celu kontynuacji możliwości udzielania wsparcia jako pomocy de minimis w kontekście współpracy ze społecznymi agencjami najmu proponuje się dostosowanie przepisów ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa do zmian wprowadzonych w związku z wejściem w życie rozporządzenia Komisji (UE) 2023/2831 z dnia 13 grudnia 2023 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis.

Ad pkt 1.7

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

Dodatkowo projektem ustawy korygowane są wątpliwości interpretacyjne w zakresie przepisów ustawy:

- 1) z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 304);
- 2) z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.);
- 3) z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688) oraz
- 4) z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami .

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

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

Oczekiwany efekt: ułatwienie realizacji inwestycji mieszkaniowych w formule mieszkalnictwa czynszowego, w tym gminnego, zachęta dla gmin do podejmowania się inicjatyw mających na celu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób o niskich i przeciętnych dochodach oraz zagrożonych wykluczeniem społecznym, poprzez m.in. zwiększenie limitów dla programu BSK i SBC w latach 2024 i 2025, usunięcie części barier prawnych oraz wątpliwości interpretacyjnych dotyczących realizacji i wspierania inwestycji mieszkaniowych.

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

Problematyka dotycząca proponowanej regulacji jest związana z funkcjonowaniem krajowych instrumentów wsparcia mieszkalnictwa, w tym społecznego budownictwa czynszowego, stąd szczegółowe problemy, na które odpowiada regulacja, są osadzone w praktyce i doświadczeniach sektora krajowego – z tym zastrzeżeniem, że w większości państw UE mieszkania dostępne cenowo zapewniają systemy podaży społecznych mieszkań czynszowych. Są one oparte na instrumentach i programach wsparcia o zbliżonym do Polski zakresie i charakterze, jeżeli uwzględnimy ważną rolę, jaką pełnią samorządy lokalne, niejednokrotnie dedykowaną wyłącznie temu sektorowi odrębną grupę inwestorów kwalifikowanych (analogicznie jak sektor SIM/TBS w Polsce), jak również zwrotne lub bezzwrotne formy wsparcia z budżetu państwa.

Projektowane regulacje nie wprowadzają nowych instrumentów wsparcia. Zakłada się jedynie modyfikację mechanizmu finansowania w ramach istniejących już narzędzi wsparcia.

4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
-------	----------	---------------	---------------

BGK	1	Ministerstwo Rozwoju i Technologii (MRiT)	Zmiana trybu udzielania przez BGK finansowego wsparcia na realizację przedsięwzięć finansowych w ramach programu BSK. Uwzględnienie nowego typu beneficjenta (uczelnie publiczne) w regulacjach dot. udzielania finansowego wsparcia.
Gminy	2477	Ministerstwo Spraw Wewnętrznych i Administracji (MSWiA)	Możliwość wykorzystania proponowanych rozwiązań do zwiększenia zasobu mieszkaniowego służącego realizacji zadań własnych gminy bez konieczności angażowania dodatkowych środków finansowych na realizację inwestycji mieszkaniowych. Możliwość ustalenia minimalnego współczynnika liczby miejsc postojowych przewidzianych do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami.
Powiaty	380	MSWiA	Możliwość wykorzystania proponowanych rozwiązań do zwiększenia zasobu mieszkaniowego służącego realizacji zadań własnych bez konieczności angażowania dodatkowych środków finansowych na realizację inwestycji mieszkaniowych.
Związki międzygminne	215	MSWiA	Możliwość wykorzystania proponowanych rozwiązań do zwiększenia zasobu mieszkaniowego służącego realizacji zadań własnych gminy bez konieczności angażowania dodatkowych środków finansowych na realizację inwestycji mieszkaniowych.
Spółki gminne	brak danych, z uwagi na fakt, że nie są prowadzone szczegółowe statystyki w tym zakresie	MSWiA	Możliwość wykorzystania proponowanych rozwiązań do zwiększenia zasobu mieszkaniowego służącego realizacji zadań własnych gminy bez konieczności angażowania dodatkowych środków finansowych na realizację inwestycji mieszkaniowych.
SIM/TBS	242	MRiT	Możliwość wykorzystania proponowanych rozwiązań do zwiększenia zasobu mieszkaniowego służącego realizacji zadań własnych gminy bez konieczności angażowania dodatkowych środków finansowych na realizację inwestycji mieszkaniowych.
Obywatele (osoby oczekujące w kolejce na najem lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu gminy)	126,3 tys. gospodarstw domowych (wg stanu na 31.12.2022 r.)	Źródło danych GUS	Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób o niskich i przeciętnych dochodach oraz zagrożonych wykluczeniem społecznym.
Uczelnie publiczne	142	Źródło danych Zintegrowany System Informacji o Szkolnictwie Wyższym i Nauce Pol-on	Możliwość wykorzystania proponowanych rozwiązań do zwiększenia zasobu powierzchni zaspokajających potrzeby mieszkaniowe studentów
Studenci	1 223,6 tys.	Źródło danych Zintegrowany System Informacji o Szkolnictwie	Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych w związku z odbywanym procesem kształcenia

		Wyższym i Nauce Pol-on	
Społeczne agencje najmu	7	MRiT	Zwiększenie skali działalności dzięki zapewnieniu możliwości kontynuowania wsparcia jako pomocy de minimis w ramach współpracy SAN z właścicielami mieszkań i domów jednorodzinnych
Rzeczoznawcy majątkowi	8232	Centralny Rejestr Rzeczoznawców Majątkowych	Zwiększenie pewności obrotu poprzez wdrożenie zabezpieczeń przed fałszerstwem wobec dokumentu, którym legitymuje się rzeczoznawca majątkowy. Możliwość posługiwania się świadectwem przy pomocy aplikacji mObywatel.
Deweloperzy	ok. 2000	Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów	Możliwość realizacji nowych inwestycji mieszkaniowych na podstawie specustawy mieszkaniowej bez konieczności stosowania określonego na poziomie krajowym minimalnego współczynnika liczby miejsc postojowych.

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

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248) oraz § 52 ust. 1 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2022 r. poz. 348) projekt ustawy zostanie udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie „Rządowy Proces Legislacyjny”. W ramach konsultacji publicznych projekt zostanie skierowany do związków zrzeszających jednostki samorządu terytorialnego (ZMP, UMP), inwestorów społecznego budownictwa czynszowego, organizacji społecznych zajmujących się mieszkalnictwem oraz środowiska zawodowego rzeczoznawców majątkowych. Termin na zajęcie stanowiska zostanie wyznaczony na 21 dni od udostępnienia projektu.

Planowany termin skierowania projektu ustawy do opiniowania i konsultacji publicznych: kwiecień 2024 r.

W ramach opiniowania projekt ustawy otrzymają następujące podmioty:

1. Bank Gospodarstwa Krajowego;
2. Narodowy Bank Polski;
3. Krajowy Zasób Nieruchomości;
4. Polska Akademia Nauk;
5. Rada Główna Nauki i Szkolnictwa Wyższego.

W ramach konsultacji publicznych projekt ustawy otrzymają następujące podmioty:

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

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

Ze względu na problematykę, do jakiej odnoszą się projektowane rozwiązania, projekt będzie również przedmiotem obrad Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego.

6. Wpływ na sektor finansów publicznych

(ceny stałe z r.)	Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [mln zł]											
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Łącznie (0-10)
Dochody ogółem												
budżet państwa												
JST												
pozostałe jednostki (oddzielnie)												
Wydatki ogółem	0	0	0	0	0	0	0					0
budżet państwa	4000	4000	6000	7000	8000	9000	10000					48000

JST	-4000	-4000	-6000	-7000	-8000	-9000	-10000													-48000	
pozostałe jednostki (oddzielnie)																					
Saldo ogółem	0	0	0	0	0	0	0													0	
budżet państwa	-4000	-4000	-6000	-7000	-8000	-9000	-10000														-48000
JST	4000	4000	6000	7000	8000	9000	10000														48000
pozostałe jednostki (oddzielnie)																					

Źródła finansowania	<p>Fundusz Dopłat zasilany m.in. środkami z budżetu państwa. Zasilenie Funduszu Dopłat z przeznaczeniem na wypłaty finansowego wsparcia odbywa się z wydatków pozostających w dyspozycji ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. W związku z powyższym plan finansowy na 2024-2030 r. dla części 18 powinien zostać zwiększony.</p> <p>Istnieje także możliwość zasilenia Funduszu Dopłat wpływami ze skarbowych papierów wartościowych.</p> <p>Wydatki budżetu państwa na zasilenie Funduszu Dopłat, na realizację programu BSK i SBC zostały jednocześnie zaliczone jako oszczędność JST. W zakresie programu BSK finansowe wsparcie udzielane jest jako bezzwrotny grant dla samorządu, natomiast w zakresie programu SBC środki zasilające Fundusz Dopłat, stanowią dopłatę dla BGK do oprocentowania preferencyjnego (płaconego przez inwestora, którego właścicielem jest zazwyczaj samorząd – WIBOR 3M). Pomimo różnego charakteru wsparcia udzielanego w ramach obu programów, w ocenie projektodawcy, dopłata w ramach programu SBC również stanowi oszczędność JST. W przypadku, gdyby spółka gminna chciała finansować swoją działalność kredytami komercyjnymi, musiałaby pokryć oprocentowanie kredytu w całości. Zatem pomimo, iż środki trafiają jednocześnie do BGK jako „cena” za preferencyjne oprocentowanie oferowane inwestorom przez Bank, w powyższych skutkach budżetowych zostały również wykazane jako skutek dla JST.</p> <p>Rozwiązania związane z wdrożeniem nowego wzoru świadectwa nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości (opracowanie nowego wzoru oraz wdrożenie odpowiednich funkcjonalności teletechnicznych) sfinansowane zostaną z budżetu państwa. Środki finansowe na ten cel zostały zabezpieczone w budżecie części 18. na 2024 rok.</p>

Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	<p>Dodatkowe środki budżetu państwa w łącznej kwocie 48 mld zł do 2030 r. będą wykorzystywane na realizację następujących zadań:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zwiększenie skali inwestycji finansowanych w ramach programu BSK, w tym remontów gminnych pustostanów, odpowiadającej zgłaszanemu przez samorządy zapotrzebowaniu na bezzwrotne granty. 2. Umożliwienie, w ramach programu BSK, finansowania powierzchni zaspokajających potrzeby mieszkaniowe studentów. 3. Zwiększenie skali programu SBC w latach 2024 i 2025, w wyniku czego konieczne jest zagwarantowanie zwiększonych środków na dopłatę dla BGK do preferencyjnego oprocentowania kredytów udzielanych przez ten bank. <p><u>Do oszacowania wysokości dodatkowych (poza zapisaną już w ustawie budżetowej na 2024 r. kwotą 1 mld zł) środków koniecznych do zasilenia Funduszu Dopłat w 2024 r. na program BSK w dotychczasowym kształcie, przyjęto przede wszystkim aktywność beneficjentów programu BSK z lat 2020-2023 (wg danych uzyskanych w BGK w styczniu 2024 r.).</u></p>																								
	<p>Wnioski złożone w latach 2020-2023 w ramach programu BSK:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Rok</th> <th>Liczba wniosków</th> <th>Liczba tworzonych lokali/miejsc</th> <th>Wnioskowana kwota wsparcia</th> <th>Aneksy zwiększające wsparcie</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2020</td> <td>71</td> <td>3 025</td> <td>162 mln zł</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>2021</td> <td>423</td> <td>10 145</td> <td>1 693 mln zł</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>2022</td> <td>502</td> <td>9 657</td> <td>1 939 mln zł</td> <td>57 aneksów na 101 mln zł</td> </tr> <tr> <td>2023</td> <td>759</td> <td>16 743</td> <td>2 867 mln zł</td> <td>115 aneksów na 96 mln zł</td> </tr> </tbody> </table> <p>W 2023 r. BGK dysponował środkami w wysokości 1 972,09 mln zł. Z tej kwoty udzielono wsparcia wnioskowi oczekującym na kwalifikację z 2022 r. w wysokości 1 030 mln zł oraz wnioskowi z 2023 r.</p>	Rok	Liczba wniosków	Liczba tworzonych lokali/miejsc	Wnioskowana kwota wsparcia	Aneksy zwiększające wsparcie	2020	71	3 025	162 mln zł	0	2021	423	10 145	1 693 mln zł	0	2022	502	9 657	1 939 mln zł	57 aneksów na 101 mln zł	2023	759	16 743	2 867 mln zł
Rok	Liczba wniosków	Liczba tworzonych lokali/miejsc	Wnioskowana kwota wsparcia	Aneksy zwiększające wsparcie																					
2020	71	3 025	162 mln zł	0																					
2021	423	10 145	1 693 mln zł	0																					
2022	502	9 657	1 939 mln zł	57 aneksów na 101 mln zł																					
2023	759	16 743	2 867 mln zł	115 aneksów na 96 mln zł																					

w wysokości 870 mln zł na utworzenie łącznie 10 303 lokali i miejsc noclegowych. Zakwalifikowane zostały 62 aneksy podwyższające wsparcie na kwotę 71 mln zł.

W wyniku wyczerpania środków, część złożonych w 2023 r. wniosków nie uzyskała kwalifikacji i została przeniesiona do udzielenia wsparcia na rok 2024.

Wnioski do kwalifikacji w 2024 r. (pozytywnie ocenione przez BGK):

- 387 wniosków na łączną kwotę dofinansowania 1 472 mln zł; W wyniku realizacji przedsięwzięć powstanie 7 469 lokali/miejsc noclegowych oraz 2 przedsięwzięcia infrastrukturalne
- 68 aneksów podwyższających wsparcie na kwotę 50 mln zł. Zgodnie z ustawą ich kwalifikacja będzie możliwa po 1 lipca 2024 r.

Wnioski w trakcie rozpatrywania przez BGK:

- 95 wniosków na łączną kwotę dofinansowania 420 mln zł. W wyniku realizacji przedsięwzięć powstanie 2 419 lokali/miejsc noclegowych.
- 13 aneksów podwyższających wsparcie na kwotę 4 mln zł.

Obecnie, wysokość wniosków oczekujących na kwalifikację obejmuje kwotę 1,522 mld zł, w ramach której utworzonych zostałyby łącznie 7 469 mieszkań i miejsc noclegowych.

Oznacza to, że tylko do udzielania wsparcia na podstawie już złożonych i zweryfikowanych wniosków brakuje ok 0,5 mld zł (dokładnie 468,8 mln zł). Do tego dochodzą wnioski, które zostały złożone w 2023 r. oraz w styczniu 2024 r., ale są jeszcze w trakcie weryfikacji (łącznie 424 mln zł; 2 419 mieszkań/miejsc noclegowych). Biorąc pod uwagę planowane zasilenie w roku bieżącym – 1 mld zł, aktualnie zapotrzebowanie przekracza zatem dostępne środki o 0,9 mld zł.

Uwzględniając dynamikę wzrostów z lat 2020-2023 prognozuje się, że w 2024 r. zostaną złożone kolejne wnioski w wysokości co najmniej 3,5 mld zł. Aby móc uwzględnić „zaległe” wnioski z 2023 r. i zakwalifikować pozytywnie wnioski za 2024 roku, konieczne jest, aby zasilić Fundusz Dopłat BGK w 2024 r. dodatkową kwotą co najmniej 4 mld zł.

Zapewnienie takiego poziomu finansowania dałoby możliwość rozpoczęcia tworzenia ok 20 000 mieszkań komunalnych oraz mieszkań TBS na tani wynajem. Byłby to najwyższy wynik w historii liczonej od 1989 r. i zarazem dwukrotnie wyższy niż obecnie najlepszy pod tym względem rok 2023. Taka liczba mieszkań dedykowanych osobom o niskich (komunalne) i umiarkowanych (TBS) dochodach stanowiłaby po raz pierwszy realny wpływ na cały rynek mieszkaniowy i stanowiła realny sukces polityki mieszkaniowej państwa.

Do oszacowania wysokości dodatkowych środków koniecznych do zasilenia Funduszu Dopłat w 2025 r. (ponad 1 mld zł określone na 2025 r. w aktualnych limitach wydatków na zasilenie Funduszu Dopłat na realizację programu BSK) przyjęto założenie, że w związku z podwyższeniem limitu wydatków na 2024 r., zapotrzebowanie gmin zgłoszone w ramach programu BSK w 2024 r. zostanie w znacznej części zaspokojone w 2024 r. (częściowo w 2025 r.), zaś w kolejnych latach już na bieżąco z założeniem corocznego 10-25% wzrostu zainteresowania programem BSK.). Z kwoty na zasilenie Funduszu Dopłat na realizację programu BSK w pierwszym półroczu każdego roku zostanie wydzielona pula środków na budowę i remonty powierzchni zaspokajających potrzeby mieszkaniowe studentów – w wysokości 10% kwoty dostępnej na dany rok.

Zwiększone limity wydatków budżetowych na realizację programu BSK pozwolą również na znaczne zwiększenie skali inwestycji w remonty gminnych pustostanów. W 2023 r. do finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat zakwalifikowanych zostało 200 wniosków na remont pustostanu gminnego, które dotyczyły 1294 lokali mieszkalnych. Wnioskowana kwota wsparcia wyniosła 150 mln zł. Wnioski o finansowanie remontu pustostanów stanowiły prawie połowę wszystkich zakwalifikowanych wniosków. Zaś kwota udzielonego na remonty pustostanów wsparcia stanowiła prawie 10% kwoty wsparcia wszystkich złożonych wniosków. Zakładając wzrost zainteresowania gmin tego typu inwestycjami, do 2030 r. kwota na kwalifikacje tego typu inwestycji ze środków Funduszu Dopłat może wynieść 10 mld zł. Kwota ta pozwoli na remont prawie 75 tys. komunalnych lokali mieszkaniowych.

Wydatki na dopłatę preferencyjnych kredytów udzielanych w ramach kredytów SBC zostały oszacowane przez operatora programu – BKG, przy następujących założeniach:

W celu zaspokojenia potrzeb zgłaszanych przez inwestorów w ramach programu SBC, zakłada się następujące limity dla edycji wiosennej i jesiennej 2024 r., oraz dodanie dwóch edycji w 2025 r. w następujących kwotach finansowania zwrotnego:

1. 225 mln zł – wiosna 2024 r.,
2. 902,48 mln zł – jesień 2024 r.,
3. 563,74 mln zł – wiosna 2025 r.,
4. 563,74 mln zł – jesień 2025 r.

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

w mln zł

Rok	dopłata 1,3%⁴⁾	dopłata stabilizacyjna (oprocentowanie 2% na 5 lat)⁵⁾	dopłata łącznie
<u>2024</u>	<u>113,2</u>	-	<u>113,2</u>
<u>2025</u>	<u>188,4</u>	-	<u>188,4</u>
<u>2026</u>	-	<u>10,1</u>	<u>10,1</u>
<u>2027</u>	-	<u>140,8</u>	<u>140,8</u>
<u>RAZEM</u>	<u>301,6</u>	<u>150,9</u>	<u>452,5</u>

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

Szczegółowe wyliczenia skutków budżetowych:

Rokiem bazowym do wyliczeń dla programu BSK przyjęto 2024 r. Do wyliczenia skutków finansowych dla budżetu państwa w 2024 r., w kwocie prawie 4 mld zł, przyjęto łączną kwotę finansowego wsparcia wynikającą z wniosków jakie wpłynęły w 2023 r. do BGK (2,9 mld zł). W składowej uwzględniono 20% tendencję wzrostu w latach 2021-2023 jaką zanotował BGK, co daje potrzebną kwotę na kwalifikację zupełnie nowych wniosków składanych w 2024 r. w wysokości 3,5 mld zł. Dodatkowo w wydatkach zaplanowanych na 2024 r. należy uwzględnić kwotę potrzebną do zakwalifikowania wniosków, które ze względu na osiągnięcie limitu nie zostały zakwalifikowane w 2023 r. lub pozostawały w trakcie weryfikacji (1,9 mld zł), co daje łączne potrzeby na 2024 r. w wysokości ok. 5,4 mld zł.

W zakresie finansowania powierzchni zaspokajających potrzeby mieszkaniowe studentów zakłada się, że w pierwszym półroczu każdego roku wydzielana będzie dla tego typu inwestycji odrębna pula środków, w wysokości 10% wszystkich dostępnych środków na realizację programu BSK. W perspektywie do 2030 r. daje to kwotę prawie 5 mld zł. 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.

Przy oszacowaniu skutków finansowych dla programu BSK zastosowano prognozowane średnioroczne wskaźniki cen towarów i usług – zgodnie z Wytocznymi Ministra Finansów dotyczącymi stosowania jednolitych wskaźników makroekonomicznych będących podstawą oszacowania skutków finansowych projektowanych ustaw (aktualizacja – październik 2023 r.).

Przy szacowaniu skutków w zakresie programu SBC bazowano na kalkulacjach dostarczonych przez operatora programu, czyli BGK. Mając na uwadze, że program SBC bazuje na środkach własnych BGK (z dopłatą z budżetu państwa do preferencyjnego oprocentowania), których wysokość wynika z założeń programu potwierdzanych w umowie pomiędzy BGK a ministrem finansów oraz ministrem rozwoju i technologii, nie uwzględniono dodatkowych zmiennych w wyliczeniach.

⁴⁾ o której mowa w art. 15 ust. 2 pkt ustawy dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

⁵⁾ o której mowa w art. 45 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe.

W tabeli ogólnej dotyczącej skutków finansowych uwzględniono pomniejszenie o aktualnie zaplanowane limity na 2024 i 2025 r. (po 1 mld zł w przypadku BSK i 359,6 w przypadku SBC).

Poniższa tabela pomocnicza prezentuje sposób oszacowania skutków finansowych:

W mln zł

Rok	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Dynamika średnioroczna cen towarów i usług*		104,1%	103,1%	102,5%	102,5%	102,5%	102,5%
Oszacowane potrzeby na realizację programu BSK (w latach 2024-2028 zakładany coroczny 20% wzrost zainteresowania programem BSK, w latach 2029-2030 – 10%)	5380,00	4528,40	5836,00	6879,20	7756,30	8745,20	9860,20
Pula środków, która będzie wydzielana w ramach kwoty dostępnej na realizację programu BSK na finansowe wsparcie powierzchni zaspokajających potrzeby mieszkaniowe studentów (10% kwoty dostępnej na dany rok)	538,00	452,84	583,60	687,92	775,63	874,52	986,02
Oszacowane potrzeby na realizację programu SBC (na podstawie dotychczasowych założeń programu oraz kalkulacji BGK w zakresie przedłużenia programu do 2025 r. oraz zwiększenia puli środków kredytowych dostępnych dla kredytobiorców w 2024 i 2025 r.)	232,20	310,10	65,10	204,70			
Skutki finansowe programu BSK dla budżetu państwa uwzględniające limity aktualnie zaplanowane na 2024 i 2025 r.	4380,00	3528,40	5836,00	6879,20	7756,30	8745,20	9860,20

Skutki finansowe programu SBC dla budżetu państwa uwzględniające limity aktualnie zaplanowane na lata 2024-2027	113,20	188,40	10,10	140,80				
SUMA skutków finansowych dla budżetu państwa uwzględniająca aktualne limity wydatków budżetowych na programy BSK i SBC	4493,20	3716,80	5846,10	7020,00	7756,30	8745,20	9860,20	
Skutki finansowe po zaokrągleniu do pełnych mld zł	4,00	4,00	6,00	7,00	8,00	9,00	10,00	

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

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

1. równomierny i stabilny wzrost wydatków budżetowych, z zaznaczeniem, że różnica pomiędzy zakładanymi skutkami z zaokrągleniem a bez zaokrąglenia jest minimalna (są to odpowiednio kwoty: 48 mld zł i 47,44 mld zł),
2. w pierwszych dwóch latach rozłożenie zaspokojenia zgłaszanego w ramach programu BSK zapotrzebowania (500 mln zł zapotrzebowania z 2024 r. zostanie zaspokojone w 2025 r.),
3. ekspercki charakter szacunków w zakresie potencjalnego zapotrzebowania w kolejnych latach, a zatem możliwość wystąpienia różnic na etapie wdrażania,
4. niezależny charakter decyzji podejmowanych przez samorządy odnośnie podejmowanych inwestycji, w tym mieszkaniowych,
5. tryb udzielania finansowego wsparcia w ramach programu BSK, który zakłada że wnioski poprawne od strony formalnej, dla których zabrakło finansowania w danym roku, mogą uzyskać wsparcie w kolejnych w pierwszej kolejności.

Koszt wdrożenia nowego wzoru świadectwa rzeczoznawcy majątkowego szacowany jest na ok. 55 tys. zł. Na wskazaną kwotę składa się:

- opracowanie projektu graficznego nowego wzoru dokumentu,
- wdrożenie odpowiednich funkcjonalności systemu teleinformatycznego, w którym prowadzony jest Centralny Rejestr Rzeczoznawców Majątkowych.

Koszty zostały oszacowane na podstawie przeprowadzonego rozeznania rynku, zgodnie z procedurami zamówień publicznych.

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

Skutki							
Czas w latach od wejścia w życie zmian	0	1	2	3	5	10	Łącznie (0-10)
duże przedsiębiorstwa							

W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z r.)	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw							
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe							
	(dodaj/usuń)							
W ujęciu niepieniężny m	duże przedsiębiorstwa	Brak bezpośredniego wpływu. Pośrednio projekt powinien spowodować zwiększenie liczby inwestycji mieszkaniowych, przy realizacji których byłyby zaangażowane przedsiębiorstwa. Może wzrosnąć popyt na usługi budowlano-montażowe oraz projektowe i architektoniczne						
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	Brak bezpośredniego wpływu. Pośrednio projekt powinien spowodować zwiększenie liczby inwestycji mieszkaniowych, przy realizacji których byłyby zaangażowane przedsiębiorstwa. Może wzrosnąć popyt na usługi budowlano-montażowe oraz projektowe i architektoniczne						
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe, w tym osoby starsze i osoby z niepełnosprawnościami	<p>Przyjmując do założeń wysokość finansowego wsparcia 2023 r., która pozwoliła na dofinansowanie około 10 tysięcy lokali mieszkalnych, zwiększenie środków na realizację programów BSK i SBC wpłynie pozytywnie na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.</p> <p>Pozostałe proponowane zmiany również będą miały pozytywny wpływ na realizację inwestycji mieszkaniowych oraz dostępność mieszkań na wynajem dla osób o ograniczonych dochodach.</p> <p>Wdrożenie rozwiązań związanych z nowym wzorem świadectwa nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości usprawni posługiwanie się tym dokumentem przez rzeczoznawców majątkowych.</p>						
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	Do obliczeń skali wpływu zmian na gospodarstwa domowe przyjęto efekty programu BSK za 2023 r., dane GUS oraz informacje przekazane przez operatora programów BSK i SBS, czyli BGK.							

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

<input type="checkbox"/> nie dotyczy	
Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input checked="" type="checkbox"/> nie dotyczy
<input checked="" type="checkbox"/> zmniejszenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby procedur <input type="checkbox"/> skrócenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne: ...	<input type="checkbox"/> zwiększenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zwiększenie liczby procedur <input type="checkbox"/> wydłużenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne: ...
Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektronizacji.	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input checked="" type="checkbox"/> nie dotyczy

Komentarz: Wdrożenie funkcjonalności umożliwiających pobieranie fotografii rzeczoznawcy majątkowego z Rejestru Dowodów Osobistych wyeliminuje potrzebę dołączania tego rodzaju dokumentów do wniosków o nadanie uprawnień zawodowych składanych przez kandydatów na rzeczoznawców majątkowych.

9. Wpływ na rynek pracy

Ze względu na potencjalnie niską skalę inwestycji gminnych i czynszowych w stosunku do wszystkich inwestycji mieszkaniowych (ok. 2% ogółu mieszkań oddawanych do użytku) wpływ na rynek pracy może być ograniczony, chociaż pozytywny. Może wzrosnąć popyt na usługi budowlano-montażowe oraz projektowe i architektoniczne, co pozytywnie wpłynie na wysokość zatrudnienia w tych segmentach.

10. Wpływ na pozostałe obszary		
<input type="checkbox"/> środowisko naturalne <input checked="" type="checkbox"/> sytuacja i rozwój regionalny <input type="checkbox"/> sądy powszechne, administracyjne lub wojskowe	<input type="checkbox"/> demografia <input type="checkbox"/> mienie państwowe <input type="checkbox"/> inne: ...	<input checked="" type="checkbox"/> informatyzacja <input type="checkbox"/> zdrowie
Omówienie wpływu	<p>Wyższe środki na realizację mieszkalnictwa czynszowego będą pomocne w przełamaniu barier przy podejmowaniu inwestycji budowlanych przez gminy, co wpłynie na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób o niskich i średnich dochodach oraz osób zagrożonych wykluczeniem społecznym.</p> <p>Świadectwo rzeczoznawcy majątkowego będzie udostępniane w aplikacji mObywatel co wpłynie na informatyzację usług publicznych. Dodatkowo fotografia zarówno na fizycznym dokumencie świadectwa jak i w aplikacji będzie pobrana z Rejestru Dowodów Osobistych, tak aby obywatel nie musiał przekazywać kilka razy tych samych informacji/danych organom administracji (<u>tzw. zasada jednego źródła danych</u>).</p>	
11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego		
<p>Zamierzeniem projektodawcy jest, aby przepisy ustawy weszły w życie w III kwartale 2024 r. Projektowane przepisy mają siedmioletni horyzont czasowy. Realizacja programu BSK na podstawie projektowanych przepisów będzie odbywać się w latach 2024-2030, zaś programu SBC w latach 2024-2025.</p>		
12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?		
<p>Przyjęte zasady realizacji programu BSK i SBC dają podstawę do prowadzenia ewaluacji on-going, w tym dokonywania bieżących ocen efektywności wdrażania proponowanych rozwiązań.</p> <p>Informacja o stanie realizacji programu BSK i SBC jest przedmiotem szczegółowych informacji okresowych przekazywanych przez BGK ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, a także ministrowi właściwemu do spraw finansów publicznych, o udzielonym ze środków Funduszu Dopłat finansowym wsparciu oraz finansowym wsparciu możliwym do udzielenia. Wskaźniki efektów uzyskiwane na podstawie danych BGK dotyczą zarówno liczby oddawanych do użytkowania mieszkań, jak również monitorowanego, z bieżącym dostępem do danych, stanu wniosków kierowanych do BGK. Sprawozdania okresowe BGK odwzorowują cel inwestycyjny (informacje o inwestycjach i mieszkaniach). Dane są gromadzone przez BGK z uwzględnieniem zróżnicowania regionalnego, jak również na poziomie szczegółowości umożliwiającym przeprowadzanie analiz efektów, jakie będą związane z nowymi rozwiązaniami.</p>		
13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)		
—		

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
-----	---------------------------	--	---------------------------------	-----------------

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

Uwagi ogólne

1.				
2.				
3.				

Uwagi do projektu ustawy

1.				
2.				
3.				

Uwagi do uzasadnienia

1.				
2.				
3.				

Uwagi do OSR

1.				
2.				

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
3.				