



**MINISTER
INFRASTRUKTURY I BUDOWNICTWA**

Warszawa, dnia 08 listopada 2016 r.

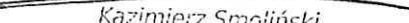
DM.2.0210.2.2016.WM.7

NK: 167216/16

Wg rozdzielnika

zgodnie z art. 19 ustawy z dnia 23 maja 1991 r. o związkach zawodowych (Dz. U. z 2015 r. poz. 1881) uprzejmie informuję, że w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa umieszczony został *projekt ustawy o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych oraz niektórych innych ustaw*, wraz z uzasadnieniem i oceną skutków regulacji.

Proszę o zgłoszenie ewentualnych uwag w terminie 30 dni od dnia otrzymania niniejszego pisma, również w wersji edytowalnej na adres: sekretariatDM@mib.gov.pl.

Upoważnienia
MINISTRA
INFRASTRUKTURY I BUDOWNICTWA

Kazimierz Smoliński
Sekretarz Stanu

Otrzymują:

1. Forum Związków Zawodowych
2. Komisja Krajowa NSZZ „Solidarność”
3. Ogólnopolskie Porozumienie Związków Zawodowych

USTAWA

z dnia 2016 r.

o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych oraz niektórych innych ustaw¹⁾

Art. 1. W ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 833, 443 i 1815 oraz z 2016 r. poz. 1250) wprowadza się następujące zmiany:

1) tytuł ustawy otrzymuje brzmienie:

„o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni i schronisk dla bezdomnych”;

2) art. 1 otrzymuje brzmienie:

„Art. 1. Ustawa określa zasady udzielania z Funduszu Dopłat finansowego wsparcia podmiotom realizującym przedsięwzięcia mające na celu tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem o ograniczonym czynszu, w tym lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, oraz mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, tymczasowych pomieszczeń i ogrzewalni.”;

3) w art. 2:

a) uchyla się pkt 1,

b) pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) schronisku dla bezdomnych – należy przez to rozumieć budynek lub wyodrębnione części budynku, przeznaczone do udzielania całodobowego schronienia osobom bezdomnym, wraz z pomieszczeniami pomocniczymi niezbędnymi do jego prawidłowego funkcjonowania ;”;

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

¹⁾ Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego, ustawę z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej, ustawę z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, ustawę z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej oraz ustawę z dnia 16 września 2011 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi.

„3a) ogrzewalni - należy przez to rozumieć tymczasowe schronienie, o którym mowa w art. 48a ust. 4 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2016 r. poz. 930, z późn. zm.²⁾”;

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

„4a) tymczasowym pomieszczeniu- należy przez to rozumieć pomieszczenie, o którym mowa 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 2014 r. poz. 150, 1322 i 1777 oraz z 2016 r. poz. 8 i 1250);”;

e) pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) beneficjencie wsparcia – należy przez to rozumieć gminę, związek międzygminny, powiat, organizację pożytku publicznego albo spółkę gminną, uprawnioną do uzyskania finansowego wsparcia na realizację przedsięwzięcia na zasadach określonych w ustawie;”;

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

„5a) inwestorze - należy przez to rozumieć gminę, związek międzygminny, powiat, organizację pożytku publicznego, towarzystwo budownictwa społecznego, spółkę gminną albo inną osobę, która w ramach prowadzonej w zakresie budownictwa mieszkaniowego działalności tworzy lokale mieszkalne na wynajem, mieszkania chronione, tymczasowe pomieszczenia, noclegownię, schronisko dla bezdomnych lub ogrzewalnię z wykorzystaniem finansowego wsparcia udzielonego beneficjentowi wsparcia na zasadach określonych w ustawie;”;

g) w pkt 9 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 10 w brzmieniu:

„10) finansowaniu zwrotnym – należy przez to rozumieć finansowanie zwrotne, o którym mowa w art. 15a ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U z 2015 r. poz. 2071 oraz z 2016 r. poz. 195, 615 i 1250).”;

4) w art. 3:

a) w ust. 1:

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

”2a) remoncie lub przebudowie budynku mieszkalnego będącego własnością gminy lub spółki gminnej lub części takiego budynku, jeżeli budynek mieszkalny lub jego

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 693, 1240, 1058, 1310, 1607, 1045, 1310, 1359, 183 753, 1310 i 1359

część ze względu na zły stan techniczny został wyłączony z mieszkaniowego zasobu gminy, zgodnie z decyzją wydaną na podstawie art. 66 lub art. 68 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r. poz. 290, 961, 1165 oraz 1250),”;

- pkt 4 i 5 otrzymują brzmienie:

- 4) kupnie lokali mieszkalnych, budynku mieszkalnego lub jego części,
- 5) kupnie lokali mieszkalnych, budynku mieszkalnego lub jego części, połączonym z remontem tych lokali lub budynku,

- część wspólna otrzymuje brzmienie:

„- w wyniku którego powstaną lokale mieszkalne zwiększające mieszkaniowy zasób gminy, z zastrzeżeniem ust. 2 oraz art. 6 ust. 1.”;

b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Finansowego wsparcia w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, udziela się również na przedsięwzięcie w wyniku którego powstaną tymczasowe pomieszczenia.”;

c) po ust. 2 dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. Jeżeli przedmiotem finansowego wsparcia, o którym mowa w ust. 1 pkt 4 lub 5, są były mieszkania zakładowe lub budynek mieszkalny z byłymi mieszkaniami zakładowymi, finansowego wsparcia udziela się pod warunkiem, że lokatorami tych mieszkań są osoby, które przed dniem 7 lutego 2001 r. były pracownikami przedsiębiorstwa państwowego lub spółki handlowej, w których Skarb Państwa był podmiotem dominującym w rozumieniu przepisów o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, a także następcy prawni, którzy wstąpili w stosunek najmu po śmierci tych osób.”;

5) w art. 4:

a) dotychczasowe brzmienie oznacza się jako ust. 1 i część wspólna otrzymuje brzmienie:

„- w wyniku którego powstaną noclegownie lub schroniska dla bezdomnych lub nastąpi zwiększenie powierzchni użytkowej pomieszczeń mieszkalnych, w tym sypialni, w istniejącej noclegowni lub schronisku dla bezdomnych.”;

b) po ust. 1 dodaje się ust. 2 - 4 w brzmieniu:

„2. Finansowego wsparcia udziela się również na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia polegającego na remoncie lub przebudowie istniejącej noclegowni lub

schroniska dla bezdomnych, w wyniku którego nastąpi dostosowanie noclegowni lub schroniska dla bezdomnych do standardów, o których mowa w art. 48a ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej.

3. Finansowego wsparcia na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lub 3, udziela się również, jeżeli w wyniku tego przedsięwzięcia powstaną ogrzewalnie.

4. Przedsięwzięcia, o których mowa w ust. 1 pkt 1-3, w przypadku organizacji pożytku publicznego realizowane są na nieruchomościach stanowiących własność związku międzygminnego, organizacji pożytku publicznego, gminy lub Skarbu Państwa.”;

6) w art. 5:

a) w ust. 1 wstęp do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„Finansowego wsparcia udziela się gminie albo związkowi międzygminnemu na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia, którego celem jest tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem powstających w wyniku realizacji przez inwestora:”;

b) ust. 2 – 5 otrzymują brzmienie:

„2. Finansowego wsparcia, o którym mowa w ust. 1, udziela się, jeżeli budynek położony jest lub ma powstać na nieruchomości stanowiącej własność lub będącej w użytkowaniu wieczystym strony umowy, o której mowa w ust. 4.

3. Finansowego wsparcia, o którym mowa w ust. 1, udziela się również, jeżeli budynek położony jest lub ma powstać na nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, która została przekazana stronie umowy, o której mowa w ust. 4, na realizację celów mieszkaniowych na podstawie odrębnych przepisów.

4. Warunkiem uruchomienia finansowego wsparcia, o którym mowa w ust. 1, jest zawarcie przez gminę lub związek międzygminny umowy z inwestorem innym niż gmina i związek międzygminny.

5. Umowa, o której mowa w ust. 4, powinna określać w szczególności:

- 1) udział gminy lub związku międzygminnego w kosztach tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem;
- 2) prawo gminy lub związku międzygminnego do wskazywania najemców lokali mieszkalnych utworzonych z udziałem gminy lub związku międzygminnego, spełniających warunki, o których mowa w art. 7a;

3) szczegółowe zasady wyboru przez gminę lub związek międzygminny najemców spełniających warunki, o których mowa w art. 7a, zapewniające pierwszeństwo w dostępie do lokali mieszkalnych utworzonych z udziałem gminy lub związku międzygminnego osobom będącym aktualnie najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.”,

c) po ust. 5 dodaje się ust. 6 w brzmieniu:

„6. Jeżeli finansowego wsparcia, o którym mowa w ust. 1, udziela się na tworzenie lokali mieszkalnych z udziałem gminy lub związku międzygminnego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, łączna wysokość środków publicznych przekazanych towarzystwu budownictwa społecznego, spółdzielni mieszkaniowej lub spółce gminnej na tworzenie tych lokali nie może przekraczać dopuszczalnej wysokości rekompensaty z tytułu świadczenia usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym, o której mowa w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 15b ust. 5 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego .”;

7) po art. 5 dodaje się art. 5a w brzmieniu:

„Art. 5a. 1. W przypadku, gdy investorem jest towarzystwo budownictwa społecznego lub spółka gminna, finansowego wsparcia na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 5 ust. 1, udziela się również, jeżeli utworzone z udziałem gminy lub związku międzygminnego lokale mieszkalne zostaną wynajęte przez gminę lub związek międzygminny z prawem do podnajmowania osobom fizycznym bez zgody towarzystwa budownictwa społecznego lub spółki gminnej.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, umowa między gminą lub związkiem międzygminnym oraz towarzystwem budownictwa społecznego lub spółką gminną, o której mowa w art. 5 ust. 4, powinna określać w szczególności:

- 1) udział gminy lub związku międzygminnego w kosztach tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem;
- 2) prawo gminy lub związku międzygminnego do najmu lokali mieszkalnych utworzonych z udziałem gminy lub związku międzygminnego, z prawem do podnajmowania osobom fizycznym bez zgody towarzystwa budownictwa społecznego lub spółki gminnej.

3. W przypadku o którym mowa w ust. 1 gmina lub związek międzygminny ma obowiązek:

- 1) podnajmowania lokali, o których mowa w ust. 2 pkt 1, osobom spełniającym warunki otrzymania lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, określone przez gminę, na terenie której położony jest wynajmowany lokal;
- 2) zapewnienia, że osoby, o których mowa w pkt 1, będą ponosić z tytułu używania lokali, o których mowa w ust. 2 pkt 1, opłaty, jakie ponoszą najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w gminie, na terenie której położony jest wynajmowany lokal.

4. Finansowego wsparcia w przypadku, o którym mowa w ust. 1, udziela się, jeżeli tworzenie lokali z udziałem gminy lub związku międzygminnego nie jest realizowane przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego.”;

8) w art. 6:

a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Finansowego wsparcia w przypadku, o którym mowa w art. 5a ust. 1, udziela się również gminie, związkowi międzygminnemu albo powiatowi, jeżeli tworzone z udziałem gminy, związku międzygminnego albo powiatu lokale mieszkalne będą służyć wykonywaniu zadań z zakresu pomocy społecznej w formie mieszkań chronionych. Przepisy art. 5 ust. 2 i 3, art. 5a ust. 2 pkt 1 oraz ust. 3 stosuje się odpowiednio.”;

b) w ust. 3 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) zawarcia przez gminę, związek międzygminny lub powiat z towarzystwem budownictwa społecznego lub spółką gminną umowy przewidującej w szczególności prawo gminy, związku międzygminnego lub powiatu do najmu lokali mieszkalnych utworzonych z udziałem gminy, związku międzygminnego lub powiatu z prawem do wykorzystywania lokali bez zgody towarzystwa budownictwa społecznego lub spółki gminnej w celu prowadzenia mieszkań chronionych w rozumieniu przepisów o pomocy społecznej;”;

c) uchyla się ust. 4.

9) uchyla się art. 6a.

10) art. 7 otrzymuje brzmienie:

„Art. 7. Finansowe wsparcie nie przysługuje na dofinansowanie tych kosztów przedsięwzięcia, które są współfinansowane ze środków Unii Europejskiej.”;

11) po art. 7 dodaje się art. 7a – 7e w brzmieniu:

„Art. 7a. 1. W przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia było związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 4, inwestor inny niż gmina i związek międzygminny wynajmuje lokal mieszkalny utworzony z udziałem gminy lub związku międzygminnego osobie fizycznej wskazanej przez gminę lub związek międzygminny, która spełnia warunki określone w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

2. Do ustalania wysokości przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwach za ubiegły rok oraz wysokości średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego stosuje się przepisy art. 30 ust. 2 i 7 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

3. W przypadku gdy lokal mieszkalny, o którym mowa w ust. 1, został utworzony w wyniku przedsięwzięcia realizowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, przy wyborze najemcy ma zastosowanie ust. 1.

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, nie stosuje się art. 30 ust. 3 oraz ust. 5-5c ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

Art. 7b. 1. W przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia było związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 4, umowa najmu lokalu mieszkalnego utworzonego z udziałem gminy lub związku międzygminnego może być zawarta wyłącznie na czas oznaczony, nie krótszy niż rok i nie dłuższy niż 3 lata.

2. W przypadku wygaśnięcia umowy, o którym mowa w ust. 1, inwestor na wniosek dotychczasowego najemcy zawiera z nim kolejną umowę najmu, jeżeli spełnia on warunki określone w art. 7a ust. 1.

Art. 7c. 1. W przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia było związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 4, czynsz za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego utworzonego z udziałem gminy lub związku międzygminnego nie może przekraczać w skali roku 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. W przypadku, gdy lokal mieszkalny, o którym mowa w ust. 1, został utworzony w wyniku przedsięwzięcia realizowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, przy ustalaniu wysokości czynszu ma zastosowanie ust. 1.

Art. 7d. Lokale mieszkalne utworzone z udziałem gminy lub związku międzygminnego w przypadku, gdy z realizacją przedsięwzięcia było związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 4, nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębniane na własność.

Art. 7e. W sprawach nieuregulowanych w zakresie najmu lokali mieszkalnych utworzonych z udziałem gminy lub związku międzygminnego w przypadku, gdy z realizacją przedsięwzięcia było związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 4, stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2016 r. poz. 380 i 585) o najmie.”;

12) art. 9 otrzymuje brzmienie:

„Art. 9. Finansowego wsparcia udziela Bank na wniosek złożony przez beneficjenta wsparcia.”;

13) uchyla się art. 10 i 11;

14) art. 12 otrzymuje brzmienie:

„Art. 12. Bank udziela finansowego wsparcia na podstawie umowy z beneficjentem wsparcia, która określa w szczególności cel, na jaki jest udzielane finansowe wsparcie, kwotę finansowego wsparcia, termin, w jakim nastąpi uruchomienie finansowego wsparcia, przez wskazanie roku i kwartału przewidywanej wypłaty, oraz termin i sposób udokumentowania zakończenia realizacji przedsięwzięcia.”;

15) po art. 12 dodaje się art. 12a i 12b w brzmieniu:

„Art. 12a. 1. W budżecie państwa tworzy się rezerwę celową na sfinansowanie z Funduszu Dopłat wypłat finansowego wsparcia.

2. Środki rezerwy celowej są przekazywane do Funduszu Dopłat w terminie umożliwiającym wypłatę na rachunek beneficjenta środków finansowego wsparcia zgodnie z postanowieniami umowy, o której mowa w art. 12.

3. Środki rezerwy celowej przekazane do Funduszu Dopłat z przeznaczeniem na wypłatę finansowego wsparcia, w części niewykorzystanej do końca roku budżetowego podlegają odprowadzeniu do budżetu państwa na rachunek bieżący wydatków tego roku, ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, do dnia 31 stycznia następnego roku.

4. Środki Funduszu Dopłat, pochodzące z rozliczenia lub zwrotu finansowego wsparcia wypłaconego w poprzednich latach budżetowych i sfinansowanego ze środków rezerwy celowej, o której mowa w ust. 1, stanowią dochody budżetu państwa.

Art. 12b. 1. Bank w okresach kwartalnych, w terminie do końca miesiąca następującego po każdym kwartale, informuje ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa oraz ministra właściwego do spraw finansów publicznych o finansowym wsparciu udzielonym na podstawie ustawy, oraz o finansowym wsparciu możliwym do udzielenia w związku z rozpatrywanymi przez Bank wnioskami, o których mowa w art. 9.

2. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, zakres informacji, o której mowa ust. 1, mając na względzie zapewnienie prawidłowego planowania środków rezerwy celowej, o których mowa w art. 12a ust. 2, zapewnienie efektywności wykorzystania środków Funduszu Dopłat oraz umożliwienie monitorowania i kontrolowania realizacji ustawy.”;

16) w art. 13:

a) ust. 1 – 3 otrzymują brzmienie:

„Art. 13. 1. Wysokość finansowego wsparcia na realizację przedsięwzięcia nie może przekroczyć:

- 1) 20% kosztów przedsięwzięcia – w przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia jest związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 4;
- 2) 35% kosztów przedsięwzięcia - w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1 oraz 4-5, z zastrzeżeniem pkt 4 lit a;
- 3) 45% kosztów przedsięwzięcia - w przypadkach, o których mowa:
 - a) w art. 3 ust. 1 pkt 2- 3 oraz ust. 2,
 - b) w art. 4 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2,
 - c) w art. 5 ust. 1 pkt 1 - jeżeli z przedsięwzięciem związane jest zawarcie umowy o której mowa w art. 5a ust. 2;
- 4) 50% kosztów przedsięwzięcia - w przypadkach, o których mowa:
 - a) w art. 3 ust. 1 pkt 4 i 5, jeżeli przedmiotem zakupu jest byłe mieszkanie zakładowe lub budynek mieszkalny z byłymi mieszkaniami zakładowymi,

b) w art. 5 ust. 1 pkt 2 i 3 - w przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia związane jest zawarcie umowy, o której mowa w art. 5a ust. 2 oraz art. 6 ust. 3 pkt 1;

5) 55% kosztów przedsięwzięcia - w przypadkach, o których mowa w art. 4 ust. 1 pkt 2 i 3 oraz ust. 3.

1a. Jeżeli przedsięwzięcie obejmuje koszty, do których mają zastosowanie różne limity wysokości finansowego wsparcia w kosztach przedsięwzięcia, określone w ust. 1, wysokość finansowego wsparcia na realizację przedsięwzięcia nie może przekroczyć:

1) 20% kosztów przedsięwzięcia – w przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia jest związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 4;

2) 35% kosztów przedsięwzięcia - w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1;

3) 45% kosztów przedsięwzięcia - w przypadku przedsięwzięć, o których mowa:

a) w art. 4,

b) w art. 5 ust. 1- w przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia związane jest zawarcie umowy, o której mowa w art. 5a ust. 2 oraz art. 6 ust. 3 pkt 1.

2. W przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 5 ust. 1 związane jest zawarcie umowy, o której mowa w art. 5a ust. 2 lub art. 6 ust. 3 pkt 1 wysokość finansowego wsparcia na realizację przedsięwzięcia nie może przekroczyć połowy udziału gminy, związku międzygminnego albo powiatu w kosztach przedsięwzięcia, z zastrzeżeniem ust. 4.

3. Koszty, o których mowa w ust. 1-2, są kosztami uwzględniającymi podatek od towarów i usług, o ile beneficjentowi wsparcia na podstawie odrębnych przepisów nie przysługuje prawo do obniżenia kwoty podatku należnego o kwotę podatku naliczonego związanego z tym przedsięwzięciem lub zwrotu tego podatku.”,

b) po ust. 3 dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„4. W przypadku przedsięwzięć o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5 lit a ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. 1777 oraz z 2016 r. poz. 1020 i 1250), wysokość finansowego wsparcia, o której mowa w ust. 1, podwyższa się, o pięć punktów procentowych, z wyłączeniem przedsięwzięć realizowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego oraz przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 4 i 5, jeżeli przedmiotem zakupu jest byłe mieszkanie zakładowe lub budynek mieszkalny z byłymi mieszkaniami zakładowymi. ”;

17) art. 14 otrzymuje brzmienie:

„Art. 14. Do kosztów przedsięwzięcia zalicza się:

- 1) w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1-3, oraz art. 4:
 - a) koszty materiałów i robót budowlanych niezbędnych do realizacji przedsięwzięcia, w tym koszty wykonania:
 - przyłączy technicznych,
 - obiektów i urządzeń związanych z budynkiem, w tym placów zabaw, śmietników, ogrodzeń, placów postojowych i placów pod śmietniki, przejazdów (dróg) wraz z niezbędnymi zjazdami z drogi publicznej, również w sytuacji, kiedy zjazdy te wykonywane są zgodnie z odrębnymi przepisami poza nieruchomością stanowiącą własność lub będącą w użytkowaniu wieczystym inwestora,
 - b) koszty wykonania czynności specjalistycznych, w tym koszty projektowania, niezbędnych badań i ekspertyz technicznych, powierzenia pełnienia funkcji inwestora zastępczego, nadzoru i kierowania budową oraz rozliczania robót budowlanych,
 - c) koszty przygotowania terenu;
- 2) w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 4 i 5:
 - a) cenę, określoną w umowie sprzedaży wraz z udziałem w gruncie niezbędnym do prawidłowego i racjonalnego funkcjonowania budynku,
 - b) koszty remontu;
- 3) w przypadku, o którym mowa w art. 5 ust. 1 – koszty, o których mowa w pkt 1, przypadające na lokale mieszkalne, w stosunku do których beneficjentowi wsparcia przysługuje prawo, o którym mowa w art. 5 ust. 5 pkt 2, w art. 5a ust. 2 pkt 2 oraz w art. 6 ust. 3 pkt 1.”;

18) po art. 14 dodaje się art. 14a w brzmieniu:

„Art. 14a. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, warunki, jakie powinny spełniać przedsięwzięcia realizowane z wykorzystaniem finansowego wsparcia, z wyłączeniem przedsięwzięć, o których mowa w art. 4, mając na względzie możliwie niski koszt ich realizacji, przy uwzględnieniu zapewnienia wysokiej użyteczności społecznej i niskich kosztów

użytkowania utworzonych w wyniku przedsięwzięcia lokali mieszkalnych, oraz poszanowanie ładu przestrzennego.”;

19) w art. 15 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„Art. 15. 1. Jeżeli w budynku lub w części budynku, w którym w wyniku realizacji przedsięwzięcia powstaną lokale mieszkalne, o których mowa w art. 3 ust. 1, mieszkania chronione, noclegownia, schronisko dla bezdomnych, tymczasowe pomieszczenia lub ogrzewalnia znajdują się lub powstaną również lokale lub pomieszczenia niestanowiące lokali mieszkalnych, o których mowa w art. 3 ust. 1, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, tymczasowych pomieszczeń lub ogrzewalni, to koszty, o których mowa w art. 14 pkt 1 i 2, których nie można wyodrębnić jako kosztów poniesionych wyłącznie na realizację przedsięwzięcia, zalicza się do kosztów przedsięwzięcia w części odpowiadającej udziałowi powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, o których mowa w art. 3 ust. 1, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, tymczasowych pomieszczeń lub ogrzewalni w powierzchni użytkowej wszystkich lokali i pomieszczeń do nich przynależnych znajdujących się odpowiednio w budynku lub części budynku, z wyłączeniem powierzchni użytkowej pomieszczeń przynależnych do powstałych w wyniku realizacji przedsięwzięcia lokali mieszkalnych, o których mowa w art. 3 ust. 1 oraz mieszkań chronionych.”;

20) w art. 16:

a) ust. 2 i 3 otrzymują brzmienie:

”

2. Przez rozpoczęcie realizacji przedsięwzięcia rozumie się:

- 1) rozpoczęcie robót budowlanych - w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1-3, , oraz w art. 4;
 - 2) kupno lokali mieszkalnych objętych przedsięwzięciem, kupno budynku mieszkalnego lub jego części - w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 4 i 5;
 - 3) zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 5, w art. 5a ust. 2 lub w art. 6 ust. 3 pkt 1 - w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 5 ust. 1.
3. Z wyłączeniem przedsięwzięć, o których mowa w art. 5 ust. 1, termin zakończenia realizacji przedsięwzięcia nie może być dłuższy niż 24 miesiące, licząc od dnia rozpoczęcia jego realizacji, z zastrzeżeniem ust. 3a.”

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

„3a. W przypadku przedsięwzięć realizowanych przez organizacje pożytku publicznego termin zakończenia realizacji przedsięwzięcia nie może być dłuższy niż 36 miesięcy, licząc od dnia rozpoczęcia jego realizacji.”.

21) art. 17 otrzymuje brzmienie:

„ Art. 17. 1. Warunkiem uruchomienia finansowego wsparcia jest:

- 1) zaangażowanie środków własnych beneficjenta wsparcia w wysokości co najmniej 30% przewidywanych kosztów przedsięwzięcia, w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1-3, oraz w art. 4;
- 2) przeniesienie własności lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego, w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 4 i 5.

2. Kwota finansowego wsparcia jest przekazywana na rachunek beneficjenta wsparcia po udokumentowaniu:

- 1) wykonania robót budowlanych lub czynności, o których mowa w art. 14 pkt 1 lit. b, w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1-3 oraz w art. 4;
- 2) dokonania zapłaty za przeniesienie własności lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego, a następnie, jeżeli wykonywano remont, po udokumentowaniu jego zakończenia, w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 4 i 5.

3. W przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 5 ust. 1, warunkiem uruchomienia finansowego wsparcia oraz jego przekazania na rachunek beneficjenta wsparcia jest wykonanie przez beneficjenta wsparcia świadczenia, o którym mowa w art. 5 ust. 5 pkt 1 lub art. 5a ust. 2 pkt 1, na rzecz inwestora oraz zakończenie przedsięwzięcia przez tego inwestora. Przepis art. 16 ust. 4 stosuje się odpowiednio.”;

22) art. 18 otrzymuje brzmienie:

„Art. 18. 1. Beneficjent wsparcia, który otrzymał finansowe wsparcie, przedkłada Bankowi:

- 1) rozliczenie faktycznie poniesionych kosztów przedsięwzięcia, w terminie 60 dni od dnia jego zakończenia - w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1, oraz art. 4;
- 2) oświadczenie inwestora - o kosztach realizacji przedsięwzięcia przypadających na lokale mieszkalne, w stosunku do których beneficjentowi wsparcia przysługuje prawo, o którym mowa w art. 5 ust. 5 pkt 2, w art. 5a ust. 2 pkt 2 lub w art. 6 ust. 3 pkt 1, oraz o kwocie udziału wpłaconej przez beneficjenta wsparcia, w terminie 60

dni od dnia zakończenia przedsięwzięcia - w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 5 ust. 1.

2. W przypadku:

- 1) wykorzystania kwoty finansowego wsparcia albo jej części niezgodnie z celem jego udzielenia,
- 2) zawnionego przez beneficjenta wsparcia opóźnienia zakończenia realizacji przedsięwzięcia,
- 3) rażącego opóźnienia w przedłożeniu rozliczenia kosztów przedsięwzięcia lub oświadczenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 2

- Bank odstępuje od umowy, o której mowa w art. 12, a beneficjent wsparcia zwraca do Funduszu Dopłat kwotę finansowego wsparcia wraz z odsetkami w wysokości określonej jak dla zaległości podatkowych, w terminie 30 dni od dnia otrzymania pisemnego oświadczenia Banku o odstąpieniu od umowy. Odsetki nalicza się od następnego dnia roboczego po dniu przekazania kwoty finansowego wsparcia na rachunek beneficjenta wsparcia.

3. W przypadku stwierdzenia przez Bank, po złożeniu dokumentów, o których mowa w ust. 1, że kwota finansowego wsparcia została przekazana w wysokości wyższej niż kwota określona w art. 13, beneficjent wsparcia zwraca do Funduszu Dopłat nadwyżkę finansowego wsparcia w terminie 30 dni od dnia zawiadomienia beneficjenta wsparcia przez Bank.”;

23) art. 19 otrzymuje brzmienie:

„Art. 19. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw zabezpieczenia społecznego określi, w drodze rozporządzenia, dla przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 i 5:

- 1) szczegółowy tryb i terminy rozpatrywania wniosków o udzielenie finansowego wsparcia, tak aby zapewnić możliwość rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia nie później niż 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku;
- 2) zakres informacji, jakie powinien zawierać wniosek o udzielenie finansowego wsparcia, tak aby informacje te umożliwiały identyfikację wnioskodawcy oraz opisywały przedsięwzięcie w sposób pozwalający na stwierdzenie jego zgodności z wymogami ustawy;

- 3) minimalne wymagania w zakresie wyposażenia lokali mieszkalnych, jakim powinny odpowiadać lokale mieszkalne pozyskane przy udziale finansowego wsparcia, tak aby zapewnić lokatorom godne warunki zamieszkania;
- 4) wzór formularza rozliczenia, o którym mowa w art. 18 ust. 1 pkt 1, tak aby wymagany w formularzu zakres informacji obejmował w szczególności dane dotyczące zrealizowanego obiektu, informację o kosztach przedsięwzięcia i źródłach jego sfinansowania.”;

24) art. 20 otrzymuje brzmienie:

„Art. 20. Minister właściwy do spraw zabezpieczenia społecznego w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, dla przedsięwzięć, o których mowa w art. 4:

- 1) szczegółowy tryb i terminy rozpatrywania wniosków o udzielenie finansowego wsparcia, mając na uwadze zapewnienie możliwości rozpoczęcia realizacji zakwalifikowanych do wsparcia przedsięwzięć w okresie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku;
- 2) zakres informacji, jakie powinien zawierać wniosek o udzielenie finansowego wsparcia, tak aby informacje te umożliwiały identyfikację wnioskodawcy oraz opisywały przedsięwzięcie w sposób pozwalający na stwierdzenie jego zgodności z wymogami ustawy;
- 3) wzór formularza rozliczenia, o którym mowa w art. 18 ust. 1 pkt 1, tak aby wymagany w formularzu zakres informacji obejmował w szczególności dane dotyczące zrealizowanego obiektu, informację o kosztach przedsięwzięcia i źródłach jego sfinansowania.”;

25) art. 21 otrzymuje brzmienie:

„Art. 21. 1. Przed upływem 15 lat od dnia rozliczenia kosztów przedsięwzięcia lub przekazania oświadczenia, o którym mowa w art. 18 ust. 1 pkt 2, nie można:

- 1) zbyć lub zmienić przeznaczenia lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, mieszkania chronionego, noclegowni lub schroniska dla bezdomnych, tymczasowego pomieszczenia lub ogrzewalni, utworzonych przy wykorzystaniu finansowego wsparcia;

- 2) rozwiązać umowy, o której mowa w art. 5a ust. 2 , lub dokonać przeniesienia prawa, o którym mowa w art. 5a ust. 2 pkt 2, na rzecz innego podmiotu niż powiat, gmina lub związek międzygminny;
- 3) rozwiązać umowy lub dokonać przeniesienia prawa, o którym mowa w art. 6 ust. 3 pkt 1, na rzecz innego podmiotu niż powiat lub gmina;
- 4) zmienić, określonych w art. 5a ust. 3 pkt 1 i 2, zasad podnajmowania lokali i ustalania wysokości opłat z tytułu używania lokali, o których mowa w art. 5a ust. 2 pkt 2;
- 5) zmienić, określonych w art. 6 ust. 3 pkt 2, zasad wykorzystywania lokali i ustalania wysokości opłat z tytułu używania lokali, o których mowa w art. 6 ust. 3 pkt 3.

2. W przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia było związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 4, przed upływem 15 lat od dnia przekazania oświadczenia, o którym mowa w art. 18 ust. 1 pkt 2, nie można:

- 1) zmienić przeznaczenia lokalu mieszkalnego powstałego z udziałem gminy lub związku międzygminnego;
- 2) rozwiązać umowy, o której mowa w art. 5 ust. 5, lub dokonać przeniesienia prawa, o którym mowa w art. 5 ust. 5 pkt 2, na rzecz podmiotu innego niż gmina lub związek międzygminny.

3. Dokonanie czynności, o których mowa w ust. 1, jest dopuszczalne po upływie 10 lat od dnia rozliczenia przedsięwzięcia, jeżeli podmiot dokonujący tych czynności utworzy odpowiednio:

- 1) lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, mieszkania chronione lub tymczasowe pomieszczenia o podobnym standardzie i wyposażeniu, w liczbie i o łącznej powierzchni użytkowej co najmniej równej liczbie i łącznej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, mieszkań chronionych lub tymczasowych pomieszczeń, które zostały zbyte lub których sposób użytkowania został zmieniony, lub lokali, o których mowa w art. 5a ust. 1, których dotyczyły czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3;
- 2) noclegownie, schroniska dla bezdomnych lub ogrzewalnie o podobnym standardzie i wyposażeniu, o powierzchni użytkowej i liczbie miejsc co najmniej równej powierzchni użytkowej i liczbie miejsc w noclegowniach, schroniskach dla

bezdomnych lub ogrzewalniach, które zostały zbyte lub których sposób użytkowania został zmieniony.

4. W przypadku dokonania czynności, o których mowa w ust. 1, niezgodnie z warunkami określonymi w ust. 1 i 3 oraz ust. 7, podmiot, który dokonał tych czynności wpłaca, w terminie 30 dni, do Funduszu Dopłat kwotę stanowiącą równowartość finansowego wsparcia wraz z odsetkami w wysokości określonej jak dla zaległości podatkowych, naliczonymi od następnego dnia roboczego po dniu przekazania kwoty finansowego wsparcia na rachunek beneficjenta wsparcia.

5. W przypadku dokonania czynności, o których mowa w ust. 2, niezgodnie z warunkami określonymi w ust. 2, ust. 4 stosuje się odpowiednio.

6. Na utworzenie zasobów, o których mowa w ust. 3, nie udziela się finansowego wsparcia na podstawie ustawy.

7. Dopuszcza się w każdym czasie zmianę przeznaczenia lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy na mieszkanie chronione lub tymczasowe pomieszczenie, zmianę przeznaczenia mieszkania chronionego na lokal mieszkalny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub tymczasowe pomieszczenie, oraz zmianę przeznaczenia tymczasowego pomieszczenia na lokal mieszkalny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub mieszkanie chronione utworzonych przy wykorzystaniu finansowego wsparcia.

8. Dopuszcza się w każdym czasie zmianę przeznaczenia noclegowni na schronisko dla bezdomnych lub ogrzewalnię, zmianę przeznaczenia schroniska dla bezdomnych na noclegownię lub ogrzewalnię oraz zmianę ogrzewalni na noclegownię lub schronisko dla bezdomnych utworzonych przy wykorzystaniu finansowego wsparcia.”.

26) art. 22 otrzymuje brzmienie:

„Art. 22. Jeżeli realizacja przedsięwzięcia, na które zostało udzielone finansowe wsparcie na zasadach określonych w niniejszej ustawie, współfinansowana jest ze środków Unii Europejskiej niezgodnie z art. 7, art. 21 ust. 4 stosuje się odpowiednio.”.

Art. 2. W ustawie z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 101, z późn. zm.³⁾) w art. 1046 § 4 otrzymuje brzmienie:

³⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2014 r. poz. 293, 379, 435, 567, 616, 945, 1091, 1161, 1296, 1585, 1626, 1741, 1924 oraz z 2015 r. poz. 2, 4, 195, 218, 437, 539, 978, 1062, 1137, 1199, 1311, 1418, 1419, 1505, 1567, 1587, 1595, 1634, 1635 i 1854.

„§ 4. Wykonując obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika na podstawie tytułu wykonawczego, z którego nie wynika prawo dłużnika do najmu socjalnego lokalu lub lokalu zamiennego, komornik usunie dłużnika do innego lokalu lub pomieszczenia, do którego dłużnikowi przysługuje tytuł prawny i w którym może zamieszkać. Jeżeli dłużnikowi nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu lub pomieszczenia, w którym może zamieszkać, komornik wstrzyma się z dokonaniem czynności do czasu, gdy gmina właściwa ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu, na wniosek komornika, wskaże dłużnikowi tymczasowe pomieszczenie, nie dłużej jednak niż przez okres 6 miesięcy. Po upływie tego terminu komornik usunie dłużnika do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe wskazanej przez gminę właściwą ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Usuwając dłużnika do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe, komornik powiadomi właściwą gminę o potrzebie zapewnienia dłużnikowi tymczasowego pomieszczenia.”.

Art. 3. W ustawie z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2016 r. poz. 207) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 29b ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Jeżeli gmina nie wykonała wyroku sądowego w zakresie przedstawienia oferty najmu socjalnego lokalu osobie uprawnionej, Agencji przysługuje roszczenie o odszkodowanie od gminy na podstawie art. 417 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny.”;

2) w art. 45 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Do opróżnienia lokalu mieszkalnego, miejsca w internacie albo kwatery internatowej przez:

1) kobietę w ciąży,

2) małoletniego,

3) osobę niepełnosprawną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2011 r. Nr 127, poz. 721, z późn. zm.) lub ubezwłasnowolnioną,

4) obłożnie chorego – osobę, która dysponuje dokumentem urzędowym lub zaświadczeniem lekarskim stwierdzającym stan zdrowia, w którym chory bez narażenia życia lub zdrowia nie może prowadzić normalnej egzystencji, a w

szczególności nie jest zdolny do podjęcia żadnej pracy, wydanym nie wcześniej niż miesiąc przed wykonywaniem przymusowego wykwaterowania,

5) emeryta i rencistę

– wraz z osobami wspólnie z nimi zamieszkującymi, nie wydaje się decyzji o opróżnieniu lokalu mieszkalnego, miejsca w internacie albo kwaterze internatowej.

W takim przypadku dyrektor oddziału regionalnego kieruje do sądu powszechnego pozew o opróżnienie lokalu mieszkalnego, orzeczenie o uprawnieniu do najmu socjalnego lokalu, o wezwaniu do udziału w postępowaniu gminy oraz zasądzenie odszkodowania.”.

Art. 4. W ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2015 r. poz. 2071, z późn. zm.⁴⁾) w art. 15b po ust. 2 dodaje się ust. 2a i 2b w brzmieniu:

„2a. Finansowanie zwrotne może być udzielone na przedsięwzięcia realizowane przy wykorzystaniu finansowego wsparcia udzielonego gminie lub związkowi międzygminnemu w przypadku, gdy z realizacją przedsięwzięcia było związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 5 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni i schronisk dla bezdomnych (Dz. U. z ... r. poz. ...), jeżeli łączna kwota środków publicznych przekazanych kredytobiorcy na realizację tego przedsięwzięcia nie przekracza dopuszczalnej wysokości rekompensaty z tytułu świadczenia usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym obliczanej na zasadach określonych w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie ust. 5.

2b. W przypadku, o którym mowa w ust. 2a, w zakresie kryteriów przeznaczania i zasad najmu lokali mieszkalnych mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni i schronisk dla bezdomnych.”.

Art. 5. W ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150, z późn. zm.⁵⁾) wprowadza się następujące zmiany:

⁴⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 195, 615 i 1250.

⁵⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 1322 i 1777 oraz z 2016 r. poz. 8.

1) w art. 2 w ust. 1 uchyla się pkt 5;

2) w art. 4 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia najem socjalny lokali i najem lokali zamiennych, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.”;

3) w art. 5 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Umowa o odpłatne używanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub innych jednostek samorządu terytorialnego, z wyjątkiem najmu socjalnego lokalu lub lokalu związanego ze stosunkiem pracy, może być zawarta wyłącznie na czas nieoznaczony, chyba że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator.”;

4) w art. 6 ust. 2 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) dotyczy najmu lokalu zamiennego lub najmu socjalnego lokalu;”;

5) w art. 8a ust. 4d otrzymuje brzmienie:

„4d. W stosunkach najmu socjalnego lokali zysku nie zalicza się jako jednego ze składników czynszu.”;

6) po art. 9a dodaje się art. 9b w brzmieniu:

„Art. 9b. Do lokali mieszkalnych utworzonych przy wykorzystaniu finansowego wsparcia udzielonego gminie lub związkowi międzygminnemu w przypadku, gdy z realizacją przedsięwzięcia było związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 5 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni i schronisk dla bezdomnych (Dz. U. z ... r. poz. ...), w zakresie wysokości czynszu i zasad najmu stosuje się przepisy ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni i schronisk dla bezdomnych.”;

7) w art. 14 ust. 1 – 6 otrzymują brzmienie:

„Art. 14. 1. W wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do najmu socjalnego lokalu bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek przedstawienia oferty najmu socjalnego lokalu ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu.

2. Jeżeli w wyroku orzeczono o uprawnieniu, o którym mowa w ust. 1, dwóch lub więcej osób, gmina jest obowiązana zapewnić im najem socjalny co najmniej jednego lokalu.

3. Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną.

4. Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do najmu socjalnego lokalu wobec:

- 1) kobiety w ciąży,
- 2) małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2011 r. Nr 127, poz. 721, z późn. zm.) lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałego,
- 3) obłożnie chorych,
- 4) emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,
- 5) osoby posiadającej status bezrobotnego,
- 6) osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały
– chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

5. Sąd może orzec o braku uprawnienia do najmu socjalnego lokalu, w szczególności jeżeli nakazanie opróżnienia następuje z przyczyn, o których mowa w art. 13.

6. Orzekając o uprawnieniu do najmu socjalnego lokalu, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty najmu socjalnego lokalu.”;

8) w art. 18:

a) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo do najmu socjalnego lokalu, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im lokalu zamiennego albo przedstawienia oferty najmu socjalnego lokalu, opłacają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł.”,

b) ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. Jeżeli gmina nie przedstawiła oferty najmu socjalnego lokalu osobie uprawnionej do zawarcia takiej umowy z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy, na podstawie art. 417 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. z 2016 r. poz. 380, z późn. zm).”;

9) w art. 20 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, z wyjątkiem najmu socjalnego lokali i lokali, o których mowa w ust. 3, mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony, z zastrzeżeniem art. 5 ust. 2”;

10) w art. 21:

a) w ust. 2 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;”;

b) w ust. 3:

– pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i oddanie w najem socjalny lokalu, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu;”;

– pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu;”;

– pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej;”;

11) rozdział 4 otrzymuje brzmienie:

„Rozdział 4

Najem socjalny lokalu

Art. 22. Najem socjalny lokalu oznacza najem lokalu nadającego się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5

m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.

Art. 23. 1. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony.

2. Umowa najmu socjalnego lokalu, z zastrzeżeniem art. 14 ust. 1, może być zawarta z osobą, która nie ma tytułu prawnego do lokalu i której dochody gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej w uchwale rady gminy podjętej na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2.

3. Umowę najmu socjalnego lokalu można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy. W razie wzrostu dochodów gospodarstwa domowego najemcy ponad wysokość określoną w uchwale rady gminy uzasadniająca zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu od dnia ustania najmu do czasu opróżnienia takiego lokalu, stosuje się przepisy art. 18 ust. 1 i 2.

4. Stawka czynszu w przypadku najmu socjalnego lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Art. 24. Prawo do najmu socjalnego lokalu nie przysługuje osobie, która samowolnie zajmuje lokal i wobec której sąd nakazał opróżnienie lokalu, chyba że przyznanie prawa do najmu socjalnego lokalu byłoby w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione.

Art. 25. Gmina może wypowiedzieć najem socjalny lokalu bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu i może używać tego lokalu.”;

12) w art. 35:

a) ust. 1 i 2 otrzymują brzmienie:

„Art. 35. 1. Osobie, o której mowa w art. 14 ust. 4, przysługuje uprawnienie do najmu socjalnego lokalu, jeżeli przed dniem wejścia w życie ustawy została objęta orzeczeniem sądowym, chociażby nieprawomocnym, nakazującym opróżnienie lokalu, lub ostateczną decyzją administracyjną, o której mowa w art. 34, a orzeczenie to lub decyzja nie zostały wykonane przed dniem wejścia w życie ustawy.

2. Na żądanie osoby, o której mowa w ust. 1, o uprawnieniu do najmu socjalnego lokalu orzeka sąd w sprawie przeciwko gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Roszczenie to wygasa, jeżeli nie będzie

dochodzone w ciągu sześciu miesięcy od zawiadomienia uprawnionego przez komornika lub organ, o którym mowa w art. 34, o przysługującym uprawnieniu. Przepis art. 14 ust. 6 stosuje się odpowiednio.”,

b) ust. 4 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„4. Jeżeli w toku postępowania egzekucyjnego okaże się, że obowiązkiem opróżnienia lokalu objęta jest osoba, o której mowa w art. 14 ust. 4, komornik albo organ, o którym mowa w art. 34:

1) zawiadamia tę osobę, że może wystąpić z powództwem o ustalenie uprawnienia do najmu socjalnego lokalu w terminie, o którym mowa w ust. 2;”

c) ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. W razie wytoczenia powództwa, o którym mowa w ust. 4 pkt 1, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu zakończenia postępowania w sprawie o ustalenie uprawnienia do najmu socjalnego lokalu.”

Art. 6. W ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. z 2014 r. poz. 711, z późn. zm.⁶⁾) w art. 5 w ust. 3 pkt 1b otrzymuje brzmienie:

„1b) finansowe wsparcie udzielone na podstawie ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni i schronisk dla bezdomnych (Dz. U. z ... r. poz. ...);”

Art. 7. 1. Traci moc ustawa z dnia 29 kwietnia 2004 r. o finansowym wsparciu tworzenia w latach 2004-2006 lokali socjalnych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz. U. Nr 145, poz. 1533 oraz z 2005 r. Nr 150, poz. 1241).

2. W przypadku lokali mieszkalnych, noclegowni i domów dla bezdomnych utworzonych na podstawie ustawy, o której mowa w ust. 1, ma zastosowanie art. 21 ustawy zmienianej w art. 1.

3. W przypadku lokali mieszkalnych, noclegowni i domów dla bezdomnych utworzonych na podstawie ustawy, o której mowa w ust. 1, termin, o którym mowa w art. 21 ust. 4 ustawy zmienianej w art. 1, wynosi 5 lat.

⁶⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 1582 oraz z 2016 r. poz. 615.

Art. 8. W ustawie z dnia 16 września 2011 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi (Dz. U. z 2015 r. poz. 1401, z późn. zm.⁷⁾) w art. 28 wprowadza się następujące zmiany:

- 1) uchyla się ust. 1;
- 2) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. W przypadku przedsięwzięć polegających na tworzeniu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, na realizację których w terminie określonym w przepisach wydanych na podstawie art. 1 ust. 2 został złożony wniosek o udzielenie finansowego wsparcia na tworzenie lokali przeznaczonych do wynajęcia osobom, które utraciły lokal lub budynek mieszkalny na skutek powodzi, wysokość finansowego wsparcia, o której mowa w art. 13 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni i schronisk dla bezdomnych (Dz. U. ... r. poz. ...), podwyższa się o 10 punktów procentowych.”

- 3) po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:

„2a. W przypadku przedsięwzięć, o których mowa w ust. 2 przepis art. 13 ust. 4 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni i schronisk dla bezdomnych nie ma zastosowania.” ;

- 4) uchyla się ust. 3.

Art. 9. 1. Do lokali mieszkalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych zrealizowanych w ramach przedsięwzięć zakończonych lub będących w trakcie realizacji na podstawie przepisów ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się przepisy w brzmieniu dotychczasowym, z wyłączeniem art. 5 ust. 3 pkt 2 i 3, art. 6a ust. 4 oraz art. 18 ust. 1a, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Do lokali mieszkalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych o których mowa w ust. 1, stosuje się przepisy art. 21 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Art. 10. Do czasu wejścia w życie przepisów wykonawczych wydanych na podstawie art. 14a ustawy zmienianej w art. 1, nie dłużej jednak niż przez okres 24 miesięcy od dnia

⁷⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 1830 i 1893.

wejścia w życie niniejszej ustawy, przepisy art. 12a i 12b ustawy zmienianej w art. 1 nie mają zastosowania.

Art. 11. 1. W okresie, o którym mowa w art. 10, kwotę przeznaczoną na udzielanie finansowego wsparcia na zasadach ustawy zmienianej w art. 1 określa plan finansowy Funduszu Dopłat, o którym mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. z 2014 r. poz. 711, z 2015 r. poz. 1582 oraz z 2016 r. poz. 615 i 1250), na dany rok.

2. Wnioski o udzielenie finansowego wsparcia są przyjmowane przez Bank dwa razy w roku kalendarzowym, w pierwszym i drugim półroczu. Z kwoty, o której mowa w ust. 1, wyodrębnia się dwie równe części przeznaczone na udzielanie finansowego wsparcia w każdym półroczu tego roku.

3. W ramach środków przeznaczonych na udzielanie finansowego wsparcia w danym półroczu Bank, w uzgodnieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, określa pule przeznaczone na udzielanie finansowego wsparcia na realizację:

- 1) przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 i 5 ustawy zmienianej w art. 1, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 4 i 5 ustawy zmienianej w art. 1, jeżeli ich przedmiotem są mieszkania stanowiące przed dniem 7 lutego 2001 r. własność przedsiębiorstw państwowych i spółek handlowych, w których Skarb Państwa był podmiotem dominującym w rozumieniu przepisów o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, a lokatorami tych mieszkań są osoby, wskazane w art. 3 ust. 3 ustawy zmienianej w art. 1;
- 3) przedsięwzięć, o których mowa w art. 4 ustawy zmienianej w art. 1.

4. Udział każdej z pul, o których mowa w ust. 3, w ogólnej kwocie środków przeznaczonych na udzielanie finansowego wsparcia w danym półroczu nie może być niższy niż 10% tych środków.

5. Jeżeli ze złożonych wniosków wynika, że zapotrzebowanie na wsparcie jednego z typów przedsięwzięć, o których mowa w ust. 3, jest niższe od puli przeznaczonej na ten typ przedsięwzięć, a pula przeznaczona na inny typ przedsięwzięć nie pokrywa zapotrzebowania, środki przewyższające zapotrzebowanie na wsparcie jednego z typów przedsięwzięć

przeznacza się na wsparcie typu przedsięwzięć, w którym występuje niedobór środków w stosunku do zapotrzebowania.

6. Jeżeli w przypadku, o którym mowa w ust. 5, dwie pozostałe pule nie pokrywają wynikającego z wniosków zapotrzebowania na wsparcie związanych z nimi przedsięwzięć, środki przewyższające zapotrzebowanie na wsparcie jednego z typów przedsięwzięć przeznacza się na wsparcie pozostałych typów przedsięwzięć w wysokości proporcjonalnej do udziału poszczególnych pul w całkowitej kwocie środków dostępnych na udzielenie finansowego wsparcia w danym półroczu.

7. W przypadku, gdy zapotrzebowanie na finansowe wsparcie wynikające ze wszystkich wniosków złożonych w pierwszym półroczu danego roku jest niższe od kwoty przeznaczonej na finansowe wsparcie w tym półroczu, pozostałe środki zwiększają kwotę przeznaczoną na finansowe wsparcie w drugim półroczu tego roku.

8. Zapotrzebowanie, o którym mowa w ust. 7, ustala się na podstawie wniosków złożonych zgodnie z wymogami określonymi w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 19 i 20 ustawy zmienianej w art. 1.

9. Bank publikuje w Biuletynie Informacji Publicznej wysokość kwoty przeznaczonej na udzielenie finansowego wsparcia na dany rok, wysokość pul przeznaczonych na realizację poszczególnych typów przedsięwzięć w pierwszym i drugim półroczu danego roku, a także zmiany wysokości tej kwoty i tych pul.

10. Jeżeli w danym półroczu wynikające z wniosków zapotrzebowanie na finansowe wsparcie w ramach którejkolwiek z pul przekracza wysokość środków ustalonych zgodnie z ust. 1-9, Bank dokonuje wyboru przedsięwzięć dla tej puli w oparciu o tymczasowe kryteria oceny wniosku o udzielenie finansowego wsparcia określone w załączniku nr 1, 2 i 3 do ustawy.

Art. 12. 1. Umowy najmu lokali socjalnych zawarte przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy zachowują ważność do upływu okresu, na jaki zostały zawarte.

2. Do umów, o których mowa w ust. 1, stosuje się przepisy⁶⁷ ustawy zmienianej w art. 5 w brzmieniu dotychczasowym.

Art. 13. W celu realizacji orzeczeń sądowych przyznających uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego oraz realizacji wniosków o zawarcie umowy lokalu socjalnego, po dniu wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy ustawy, o której mowa w art. 5, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Art. 14. Do postępowań sądowych o opróżnienie lokalu wszczętych i niezakończonych prawomocnym orzeczeniem przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy art. 14 ustawy, o której mowa w art. 5, w brzmieniu dotychczasowym.

Art. 15. Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Za zgodność pod
względem prawnym,
legislacyjnym i redakcyjnym

SEKRETARZ STANU

Kazimierz Smoliński

ZASTĘPCA DYREKTORA
Departamentu Prawo

Tomasz Ochędź

Załącznik nr 1

**TYMCZASOWE KRYTERIA OCENY WNIOSKU O UDZIELENIE FINANSOWEGO
WSPARCIA NA TWORZENIE LOKALI MIESZKALNYCH NA WYNAJEM ORAZ
MIESZKAŃ CHRONIONYCH**

| Lp. | Nazwa kryterium | Definicja i norma kryterium | Ocena w punktach |
|------|---|---|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1.A. | Koszt realizacji przedsięwzięcia (dla przedsięwzięć zlokalizowanych w powiatach, gdzie wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m ² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ¹⁾ przekracza co najmniej o 20 % cenę 1 m ² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ogłaszaną przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na potrzeby obliczania premii gwarancyjnej ²⁾) | Stosunek kosztu przedsięwzięcia w przeliczeniu na 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych objętych przedsięwzięciem wraz z pomieszczeniami przynależnymi do wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m ² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla powiatu, w którym zlokalizowane jest przedsięwzięcie ¹⁾ (x w %; 0 pkt, jeżeli x jest równy bądź większy od 70 %) | $\frac{(x-70\%)}{-20\%} * 20 \text{ pkt}$ nie więcej niż 20 pkt |
| 1.B. | Koszt realizacji przedsięwzięcia (dla przedsięwzięć | Stosunek kosztu przedsięwzięcia w przeliczeniu na 1 m ² powierzchni użytkowej lokali | $\frac{(x-90\%)}{-20\%} * 20 \text{ pkt}$ |

¹⁾ Ustalany przez wojewodę na okres 6 miesięcy i ogłaszany, w drodze obwieszczenia, w wojewódzkim dzienniku urzędowym - na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 12 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150, z późn. zm.); przyjmuje się wskaźnik ostatnio ogłoszony przed pierwszym dniem okresu składania wniosków, o którym mowa w ust. 1 załącznika nr 1 do ustawy.

²⁾ Ogłaszana przez Prezesa GUS w Dzienniku Urzędowym Głównego Urzędu Statystycznego za okresy kwartalne - na podstawie art. 3b ust. 4 ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. z 2013 r. poz. 763, z późn. zm.); przyjmuje się cenę ostatnio ogłoszoną przed pierwszym dniem okresu składania wniosków, o którym mowa w § 2 ust. 1 rozporządzenia.

| | | | |
|----|--|---|---|
| | zlokalizowanych w powiatach, gdzie wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m ² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ¹⁾ jest mniejszy od wielkości określonej w lp. 1.A) | mieszkalnych objętych przedsięwzięciem wraz z pomieszczeniami przynależnymi do wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m ² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla powiatu, w którym zlokalizowane jest przedsięwzięcie ¹⁾ (x w %; 0 pkt, jeżeli x jest równy bądź większy od 90 %) | nie więcej niż 20 pkt |
| 2. | Stopa bezrobocia ³⁾ | Stopa bezrobocia na obszarze działania powiatowego urzędu pracy właściwego ze względu na lokalizację przedsięwzięcia (x w %). Jeżeli stopa bezrobocia jest równa lub mniejsza od przeciętnej stopy bezrobocia w kraju ³⁾ (y w %), ocena wynosi 0 pkt | (x - y) * 50 pkt |
| 3. | Intensywność wsparcia finansowego przedsięwzięć | Stosunek oczekiwanego finansowego wsparcia do kosztów przedsięwzięcia (x w %). Jeżeli x jest równy stosunkowi maksymalnego finansowego wsparcia, o jakie może ubiegać się wnioskodawca, do kosztów przedsięwzięcia (y w %), ocena wynosi 0 pkt | $\frac{x-y}{-20\%} * 20 \text{ pkt}$ |
| 4. | Standard powierzchniowy lokali mieszkalnych na wynajem tworzonych w wyniku przedsięwzięcia, z którego realizacją jest związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 5 ustawy zmienianej w art. 1 ustawy | Przeciętna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych objętych przedsięwzięciem bez pomieszczeń przynależnych (x). Jeżeli przeciętna powierzchnia użytkowa jest mniejsza lub równa 50 m ² , ocena wynosi 0 pkt | $\frac{(x-50)}{10} * 10 \text{ pkt}$ nie więcej niż 10 pkt |
| 5. | Standard powierzchniowy lokali mieszkalnych w pozostałych | Przeciętna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych objętych przedsięwzięciem bez pomieszczeń przynależnych (x). | $\frac{(x-35)}{10} * 10 \text{ pkt}$ |

³⁾ Ogłaszana przez Prezesa GUS, w drodze obwieszczenia, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” do dnia 30 września każdego roku według stanu na dzień 30 czerwca danego roku - na podstawie art. 82 ustawy z dnia 20 kwietnia 2004 r. o promocji zatrudnienia i instytucjach rynku pracy (Dz. U. z 2015 r. poz. 149, z późn. zm.); przyjmuje się stopę ostatnio ogłoszoną przed pierwszym dniem okresu składania wniosków, o którym mowa w § 2 ust. 1 rozporządzenia.

| | | | |
|----|---|---|--------------------------------------|
| | przypadkach | Jeżeli przeciętna powierzchnia użytkowa jest mniejsza lub równa 35 m ² , ocena wynosi 0 pkt | nie więcej niż 10 pkt |
| 6. | Potrzeby w zakresie najmu socjalnego, według stanu na pierwszy dzień półrocza, w którym jest składany wniosek ⁴⁾ | <p>Relacja (x) sumy:</p> <p>1) średniej (z ostatnich trzech lat poprzedzających rok złożenia wniosku) liczby prawomocnych wyroków eksmisyjnych z orzeczonym prawem do najmu socjalnego, zgłoszonych przez wierzycieli do realizacji przez gminę,</p> <p>2) liczby lokali niezbędnych dla osób zamieszkujących w lokalach, które wymagają opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku, według zgłoszonych do gminy wniosków potwierdzonych decyzją organu nadzoru budowlanego,</p> <p>3) liczby niezrealizowanych wniosków o najmu socjalnego lub najem lokalu zamiennego spełniających określone przez radę gminy kryteria</p> <p>– w gminie (lub wszystkich gminach wchodzących w skład związku międzygminnego) do liczby lokali w mieszkaniowym zasobie gminy (lub wszystkich gmin wchodzących w skład związku międzygminnego)⁵⁾</p> | x * 100 pkt nie więcej niż 20 pkt |
| 7. | Lokalizacja przedsięwzięcia | Przedsięwzięcie zlokalizowane jest na terenie miasta powyżej 20 tys. mieszkańców, z wyłączeniem miast wojewódzkich. | 5 pkt |

⁴⁾ W przypadku wniosków o finansowe wsparcie wyłącznie na tworzenie mieszkań chronionych wnioski te nie są oceniane na podstawie tego kryterium, lecz uzyskują średnią ocen, jaką uzyskały na podstawie tego kryterium wszystkie ocenione wnioski w danym półroczu.

⁵⁾ W przypadku braku lokali mieszkalnych w mieszkaniowym zasobie gminy (lub wszystkich gminach wchodzących w skład związku międzygminnego), dla określenia wartości relacji, o której mowa w lp. 6 w pkt 3, w mianowniku przyjmuje się wartość 1.

**TYMCZASOWE DODATKOWE KRYTERIA^{*)} OCENY WNIOSKU O UDZIELENIE
FINANSOWEGO WSPARCIA NA TWORZENIE LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD
MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY**

| Lp. | Nazwa kryterium | Definicja i norma kryterium | Ocena w punktach |
|-----|--|---|--------------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Udział lokali mieszkalnych przeznaczonych dla osób, które utraciły lokal lub budynek mieszkalny w wyniku powodzi | Relacja (x) liczby lokali mieszkalnych tworzonych w ramach przedsięwzięcia, przeznaczonych dla osób, które utraciły lokal lub budynek mieszkalny w wyniku powodzi, do liczby wszystkich lokali mieszkalnych tworzonych w ramach przedsięwzięcia | x * 30 pkt |
| 2 | Rozmiary zniszczeń zasobu mieszkaniowego na terenie gminy w wyniku powodzi | Relacja (x) liczby lokali mieszkalnych uszkodzonych lub zniszczonych w wyniku powodzi na terenie gminy do liczby wszystkich lokali mieszkalnych istniejących na terenie gminy w dniu poprzedzającym wystąpienie powodzi | x * 100 pkt nie więcej niż 20 pkt |

^{*)} Kryteria ustalone zgodnie z art. 28 ust. 3 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi (Dz. U. z 2015 r. poz. 1401, z późn. zm.).

Załącznik nr 3

TYMCZASOWE KRYTERIA OCENY WNIOSKÓW O FINANSOWE WSPARCIE NA PRZEDSIĘWZIĘCIA POLEGAJĄCE NA TWORZENIU MIEJSC W NOCLEGWONIACH, SCHRONISKACH DLA BEZDOMNYCH ORAZ OGRZEWAJNIACH

| Lp. | Nazwa kryterium | Definicja i norma kryterium | Ocena w punktach |
|--|--|---|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| KRYTERIA OGÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIA | | | |
| 1.A. | Koszt realizacji przedsięwzięcia (dla przedsięwzięć zlokalizowanych w powiatach, w których wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m ² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ¹⁾ przekracza co najmniej o 20% cenę 1 m ² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ogłaszaną przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na potrzeby obliczania premii gwarancyjnej ²⁾) | Stosunek kosztu przedsięwzięcia w przeliczeniu na 1 m ² powierzchni użytkowej noclegowni lub domu dla bezdomnych do wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m ² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych obowiązującego na terenie powiatu, w którym zlokalizowane jest przedsięwzięcie ¹⁾ . X w % wynosi 0 pkt, jeżeli x jest równy bądź wyższy od 70 %. | $(x - 70\%)$ ----- * 20 pkt - 20% nie więcej niż 20 pkt |
| 1.B. | Koszt realizacji przedsięwzięcia (dla przedsięwzięć zlokalizowanych w powiatach, w których wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m ² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ¹⁾ jest niższy od wielkości określonej w lp. 1.A) | Stosunek kosztu przedsięwzięcia w przeliczeniu na 1 m ² powierzchni użytkowej noclegowni lub domu dla bezdomnych do wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m ² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych obowiązującego na terenie powiatu, w którym zlokalizowane jest przedsięwzięcie ¹⁾ . X w % wynosi 0 pkt, jeżeli x jest równy bądź wyższy od 90 %. | $(x - 90\%)$ ----- * 20 pkt - 20% nie więcej niż 20 pkt |
| 2. | Dostosowanie przedsięwzięcia do | Przedsięwzięcie, o którym mowa w art. 4 ustawy, przewiduje rozwiązania architektoniczne | Jest - 1 pkt Brak - 0 pkt |

| | | | |
|---|---|--|---|
| | potrzeb osób niepełnosprawnych | ułatwiający komunikację osobom niepełnosprawnym. ³⁾ | |
| 3A. | Intensywność wsparcia finansowego - dla przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 4 ust. 1 pkt. 1 oraz ust. 2 ustawy | Stosunek oczekiwanego finansowego wsparcia do kosztów przedsięwzięcia (x w %). Jeżeli x jest równy 45%, ocena wynosi 0 pkt. | $\frac{(x - 45\%)}{-20\%} * 20 \text{ pkt}$ |
| 3B. | Intensywność wsparcia finansowego - dla przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 4 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy Jeżeli x jest równy 55%, ocena wynosi 0 pkt. | Stosunek oczekiwanego finansowego wsparcia do kosztów przedsięwzięcia (x w %). | $\frac{(x - 55\%)}{-20\%} * 20 \text{ pkt}$ |
| KRYTERIA USŁUG SOCJALNYCH DLA NOCLEGOWNI | | | |
| 1 | Standard powierzchniowy w noclegowni | Przeciętna powierzchnia użytkowa noclegowni przypadająca na jedno miejsce (x). Jeżeli powierzchnia użytkowa jest mniejsza niż 5 m, ocena wynosi 0 pkt. Maksymalna ocena wynosi 10 pkt. | $\frac{(x-5)}{5} * 10 \text{ pkt}$ |
| 2. | Liczba osób w noclegowni | Do 50 osób. | 1 pkt |
| | | Powyżej 50 osób. | 0 pkt |
| 3. | Sypialnia ⁴⁾ | Sypialnie do 15 osób. | 1 pkt |
| | | Sypialnie powyżej 15 osób. | 0 pkt |
| 4. | Pomieszczenia administracyjne | Z odrębnym pokojem porad psychologicznych. | Jest - 1 pkt Brak - 0 pkt |
| 5. | Sanitariat | Natrysk - prysznic do 12 osób. | 1 pkt |
| | | Natrysk - prysznic powyżej 12 osób. | 0 pkt |
| | | Kabina WC i umywalka - do 12 osób. | 1 pkt |
| | | Kabina WC i umywalka - powyżej | 0 pkt |

| | | | |
|-----|---------------------------------------|---|------------------------------|
| | | 12 osób. | |
| 6. | Pralnia | Oddzielne pomieszczenie wyposażone w urządzenia pralnicze. | Jest - 1 pkt Brak - 0 pkt |
| 7. | Kuchnia z zapleczem gospodarczym | Wyposażenie techniczne do żywienia zbiorowego. | Jest - 1 pkt Brak - 0 pkt |
| 8. | Pomieszczenie do spożywania posiłku | Oddzielne pomieszczenie spełniające wymagania sanitarno-epidemiologiczne dla pomieszczeń zbiorowego żywienia. | Jest - 1 pkt Brak - 0 pkt |
| 9. | Pomoc medyczna i opieka pielęgnacyjna | Oddzielne pomieszczenie pomocy | Jest - 1 pkt Brak - 0 pkt |
| 10. | Świetlica | Oddzielne pomieszczenie wyposażone w odbiornik radiowy i telewizyjny. | Jest - 1 pkt Brak - 0 pkt |

KRYTERIA USŁUG SOCJALNYCH SCHRONISKACH DLA BEZDOMNYCH

| | | | |
|-----|---|---|------------------------------|
| 1 | Standard powierzchniowy w schronisku dla bezdomnych | Przeciętna powierzchnia użytkowa w schronisku dla bezdomnych przypadająca na jedno miejsce (x). Jeżeli powierzchnia użytkowa jest mniejsza niż 5 m ² , ocena wynosi 0 pkt. Maksymalna ocena wynosi 10 pkt. | (x-5) ----- * 10 pkt 5 |
| 2. | Liczba osób w schronisku dla bezdomnych | Do 50 osób. | 1 pkt |
| | | Powyżej 50 osób. | 0 pkt |
| 3. | Sypialnia ⁴⁾ | Sypialnie do 15 osób. | 1 pkt |
| | | Sypialnie powyżej 15 osób. | 0 pkt |
| 3A. | Pokój pobytu ⁵⁾ | Do 5 osób wraz z indywidualnym węzłem sanitarnym (WC, umywalka i prysznic). | Jest - 2 pkt |
| 3B. | Pokój pobytu ⁵⁾ | Powyżej 5 osób wraz z indywidualnym węzłem sanitarnym (WC, umywalka i prysznic). | Jest - 1 pkt |

| | | | |
|--|---------------------------------------|--|------------------------------|
| 3C. | Pokój pobytu ⁵⁾ | Bez indywidualnego węzła sanitarnego (WC, umywalka i prysznic). | 0 pkt |
| 4. | Pomieszczenia administracyjne | Z odrębnym pokojem porad psychologicznych. | Jest - 1 pkt Brak - 0 pkt |
| 5. | Sanitariaty zbiorowe | 1) Na korytarzu po jednym sanitariacie męskim i damskim (kabina WC, umywalka i prysznic) - w przypadku domów dla mężczyzn i kobiet, 2) Na korytarzu po jednym sanitariacie męskim albo damskim (kabina WC, umywalka i prysznic) - w przypadku domów dla mężczyzn albo kobiet. | Jest - 1 pkt Brak - 0 pkt |
| 6. | Pralnia | Oddzielne pomieszczenie wyposażone w urządzenia pralnicze. | Jest - 1 pkt Brak - 0 pkt |
| 7. | Kuchnia z zapleczem gospodarczym | Wyposażenie techniczne do żywienia zbiorowego. | Jest - 1 pkt Brak - 0 pkt |
| 8. | Pomieszczenie do spożywania posiłku | Oddzielne pomieszczenie spełniające wymagania sanitarno-epidemiologiczne dla pomieszczeń zbiorowego żywienia. | Jest - 1 pkt Brak - 0 pkt |
| 9. | Pomoc medyczna i opieka pielęgnacyjna | Oddzielne pomieszczenie pomocy medycznej i opieki pielęgnacyjnej | Jest - 1 pkt Brak - 0 pkt |
| 10. | Świetlica | Oddzielne pomieszczenie wyposażone w odbiornik radiowy i telewizyjny. | Jest - 1 pkt Brak - 0 pkt |
| KRYTERIA USŁUG SOCJALNYCH W OGRZEWALNIACH | | | |
| 1. | Standard powierzchniowy w ogrzewalni | | |
| 2. | Liczba osób w ogrzewalni | | |
| KRYTERIA SPOŁECZNE PRZEDSIĘWZIĘCIA | | | |

| | | | |
|----|---|---|----------------------------|
| 1. | Bezdomność w skali lokalnej | Czy w wyniku realizacji przedsięwzięcia będą realizowane indywidualne programy wychodzenia z bezdomności? | Tak - 1 pkt Nie - 0 pkt |
| 2. | Aktywizacja zawodowa osób zagrożonych wykluczeniem społecznym | Czy w wyniku realizacji przedsięwzięcia będzie realizowana jedna z aktywnych form pomocy - program rynku pracy? | Tak - 1 pkt Nie - 0 pkt |

- 1) Ustalany przez wojewodę na okres 6 miesięcy i ogłaszany, w drodze obwieszczenia, w wojewódzkim dzienniku urzędowym - na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 12 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150, z 2015 r. poz. 1322 i 1777 oraz z 2016 r. poz. 8); przyjmuje się wskaźnik ostatnio ogłoszony przed pierwszym dniem okresu składania wniosków, o którym mowa w § 2 ust. 1 rozporządzenia.
- 2) Ogłaszana przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Głównego Urzędu Statystycznego za okresy kwartalne - na podstawie art. 3b ust. 4 ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. z 2013 r. poz. 763, z 2015 r. poz. 1582, 1830 i 1854 oraz z 2016 r. poz. 195); przyjmuje się cenę ostatnio ogłoszoną przed pierwszym dniem okresu składania wniosków, o którym mowa w § 2 ust. 1 rozporządzenia.
- 3) Ocena dotyczy zastosowania rozwiązań architektonicznych ułatwiających komunikację osobom niepełnosprawnym - podjazdy dla wózków inwalidzkich, ciągi komunikacyjne w budynku, winda lub inne rozwiązania.
- 4) W przypadku wniosków o finansowe wsparcie dotyczących noclegowni ocena pozytywna 1 pkt dotyczy zastosowania rozwiązania, w którym występują tylko sypialnie do 15 osób. Liczba tych pomieszczeń nie ma znaczenia dla tej oceny.
- 5) W przypadku wniosków o finansowe wsparcie dotyczących domów dla bezdomnych ocena 2 pkt dotyczy zastosowania rozwiązania, w którym występują tylko pokoje pobytu do 5 osób wraz z indywidualnym węzłem sanitarnym, ocena 1 pkt dotyczy rozwiązania, w którym występują pokoje pobytu powyżej 5 osób wraz z indywidualnym węzłem sanitarnym. Liczba pokoi pobytu w domu dla osób bezdomnych nie ma znaczenia dla oceny w przypadku tego kryterium.

Uzasadnienie

Przedłożony projekt nowelizacji *ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych* (Dz. U. z 2015 r. poz. 833, z późn. zm.) stanowi odpowiedź na wnioski płynące z dotychczasowej realizacji programu wsparcia budownictwa socjalnego. W tym kontekście celem zaproponowanych w projekcie rozwiązań jest eliminacja barier mogących aktualnie ograniczać efektywność wydatkowania środków publicznych oraz racjonalność gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym, a w konsekwencji zaspokajanie podstawowych potrzeb mieszkaniowych osób zagrożonych wykluczeniem społecznym ze względu na niskie dochody lub szczególnie trudną sytuację życiową. Wśród najistotniejszych proponowanych zmian ustawowych, które będą wpływały na osiągnięcie celów programu w zakresie instrumentu wsparcia potrzeb mieszkaniowych osób najuboższych, należy wskazać propozycje zmian dotyczące:

- wprowadzenia zasady ponoszenia wydatków budżetowych związanych z bezzwrotnym wsparciem udzielanym na podstawie ustawy w oparciu o Fundusz Dopłat w okresie powiązanim z terminami realizacji przedsięwzięć objętych wsparciem, a nie już przed rozpoczęciem edycji naboru wniosków o wsparcie;
- likwidację obowiązku wydzielania tzw. ekwiwalentnego zasobu lokali socjalnych;
- uwzględnienie instytucji najmu socjalnego, oraz
- wydłużenie okresu realizacji i rozliczenia przedsięwzięć podejmowanych przez organizacje pożytku publicznego.

Projekt nowelizacji określa również szereg nowych rozwiązań mających zapewnić powstanie szerokiej oferty mieszkań społecznego budownictwa czynszowego, kierowanych do gospodarstw domowych, które nie aspirują do własności mieszkaniowej z uwagi na niższe dochody i preferencje mieszkaniowe.

W tym ostatnim kontekście, będącym podstawowym punktem odniesienia dla przedłożonych propozycji zmian ustawowych, w projekcie uwzględniono większość założeń, jakich wprowadzenie na poziomie ustawowym przewidują instrumenty wchodzące w skład II filaru rządowego programu Mieszkanie+, zgodnie z modelem kompleksowego wspierania społecznego budownictwa czynszowego w Narodowym Programie Mieszkaniowym, stanowiącym załącznik do uchwały Rady Ministrów z dnia 27 września 2016 r. (pkt IV.1.E, instrumenty 2 i 3 oraz określenie podstaw ustawowych dla realizacji instrumentu 1)¹.

Zgodnie z Narodowym Programem Mieszkaniowym instrumentami komplementarnymi dla programu budowy mieszkań na wynajem przez Narodowego Operatora Mieszkaniowego będą instrumenty stanowiące nowy zintegrowany program społecznego budownictwa czynszowego. W ramach tego działania Narodowy Program Mieszkaniowy przewiduje występowanie trzech instrumentów wsparcia, w formie instrumentu wsparcia budownictwa dla najuboższych, nowego instrumentu bezzwrotnego wsparcia budownictwa na wynajem dla osób o niższych dochodach oraz wsparcia społecznego budownictwa czynszowego w formie finansowania zwrotnego udzielanego od 2015 r. przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków własnych. Dwa pierwsze wspomniane instrumenty będą wdrażane na gruncie

¹ Pozostały zakres rozwiązań wchodzących w skład II filaru rządowego programu Mieszkanie+, zgodnie z modelem kompleksowego wspierania społecznego budownictwa czynszowego w Narodowym Programie Mieszkaniowym, określa równoległe procedowany projekt zmian w ustawie z dnia..... o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (w Narodowym Programie Mieszkaniowym ta propozycja ustawowa dotyczy pkt IV.1.E, instrument 4).

przepisów zmienionych niniejszą nowelizacją (jest to uzasadnienie pierwszej propozycji zmiany, dotyczącej tytułu ustawy).

Dla zapewnienia czytelności tekstu uzasadnienia, w uwagi na szeroki zakres zmian ustawowych w dalszej części niniejszego uzasadnienia propozycje rozwiązań jakie formułuje przedłożony projekt nowelizacji zostały scharakteryzowane w ujęciu problemowym.

Modyfikacje w zakresie funkcjonującego obecnie instrumentu wsparcia budownictwa dla najuboższych oraz w zasadach gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

1) Zmiana procedur przekazywania środków budżetowych z przeznaczeniem na finansowanie programu.

W obszarze modyfikacji procedur udzielania wsparcia zakłada się powiązanie terminu przekazywania środków budżetowych (coroczne rozliczenie wykorzystujące formę rezerwy celowej), z deklarowanymi przez inwestorów terminami wypłaty finansowego wsparcia, co zapewni realną reakcję na potrzeby inwestycyjne gmin w zakresie budownictwa komunalnego. Zapewniona zostanie możliwość sfinansowania inwestycji mieszkaniowych na poziomie pokrywającym szacowany deficyt lokali komunalnych. W każdej z edycji programu zakwalifikowane do finansowania będą wszystkie poprawne formalnie wnioski złożone przez inwestorów, przy systemowym zapewnieniu optymalizacji inwestycyjnej przedsięwzięcia - zasada będzie miała zastosowanie począwszy od pierwszej edycji programu, w stosunku do której będą stosowane obowiązkowe standardy dotyczące mieszkań budowanych w ramach społecznego budownictwa czynszowego, bazując na programach opartych na bezzwrotnym finansowaniu części kosztów inwestycji (art. 10 projektu nowelizacji). Bank Gospodarstwa Krajowego w okresach kwartalnych, w terminie do końca miesiąca następującego po każdym kwartale będzie informował ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa oraz ministra właściwego do spraw finansów publicznych o finansowym wsparciu udzielonym na podstawie ustawy, oraz o finansowym wsparciu możliwym do udzielenia w związku z rozpatrywanymi przez Bank wnioskami o finansowe wsparcie (zmiana w art. 12). Powyższe rozwiązania zwiększą efektywność wykorzystania środków budżetowych, a tym samym efekty rzeczowe programu.

2) Likwidacja odrębnej funkcjonalnie części mieszkaniowego zasobu gminy, jaką stanowią lokale socjalne, na rzecz określenia w to miejsce nowej kategorii „umów najmu socjalnego lokali mieszkalnych”.

Obecnie w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150, z późn. zm.) zawarte są przepisy określające zarówno definicję lokalu socjalnego, zasady najmu takich lokali, jak również obowiązek wydzielenia lokali, które gmina przeznacza na wynajem jako lokale socjalne. Wymagania zawarte w ustawie powodują, że gminy, do których należy ustawowy obowiązek zapewnienia lokali socjalnych, mają problemy z wywiązywaniem się z tego obowiązku. W konsekwencji gminy wypłacają wysokie odszkodowania osobom uprawnionym, tj. zwłaszcza prywatnym właścicielom i spółdzielniom mieszkaniowym.

Zawarta w przedkładanym projekcie propozycja nowelizacji ustawy o ochronie praw lokatorów (...) ma na celu rezygnację ze stosowania pojęcia „lokal socjalny” i wyeliminowanie obowiązku wydzielenia lokali przeznaczonych na wynajem jako lokale socjalne. Stosowanie najmu socjalnego lokalu będzie polegać na tym, że gmina będzie mogła

każdy lokal wynająć w ramach najmu socjalnego. Proponowana zmiana umożliwi bardziej elastyczne zawieranie przez gminę umów najmu socjalnego (na każdy lokal mieszkalny), co powinno pozwolić na zmniejszenie skali problemów występujących obecnie, a związanych z niedoborem lokali socjalnych spełniających określone ustawą wymagania (tj. konieczność wydzielenia z zasobu mieszkaniowego gminy i przeznaczenia tylko na wynajem jako lokal socjalny). Konsekwencją wprowadzonej zmiany będzie dostosowanie przepisów art. 2 ust. 1 pkt 5, art. 4 ust. 2, art. 5 ust. 2, art. 6 ust. 2 pkt 1, art. 8a ust. 4d, art. 14 ust. 1 – 6, art. 18 ust. 3 i ust. 5, art. 20 ust. 2, art. 21 ust. 2 pkt 1, ust. 3 pkt 1 oraz pkt 3 i 5, art. 22- 25, art. 35 ust. 1 i 2, ust. 4 pkt 1, ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów (...).

Wprowadzenie nowej kategorii umów najmu socjalnego rodzi potrzebę wprowadzenia przepisów przejściowych (**dodane art. 12-14 projektu nowelizacji**). Zgodnie z brzmieniem art. 12 umowy najmu lokali socjalnych zawarte przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy zachowują ważność do upływu okresu, na jaki zostały zawarte. Przepis art. 13 stanowi, że w celu realizacji orzeczeń sądowych przyznających uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego oraz realizacji wniosków o zawarcie umowy lokalu socjalnego, po dniu wejścia w życie projektowanej ustawy stosuje się przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w brzmieniu nadanym projektowaną ustawą.

Przepis ten wyraża zasadę bezpośredniego działania nowej ustawy polegającą na tym, że od chwili wejścia w życie nowych norm prawnych należy je stosować do stosunków prawnych (zdarzeń, stanów rzeczy) danego rodzaju niezależnie od tego, czy dopiero powstaną, czy też powstały wcześniej przed wejściem w życie nowego prawa, lecz trwają nadal w czasie dokonywania zmiany prawa. Zasada ta umożliwi ustawodawcy dokonanie szybkiej zmiany prawa i potraktowanie stosunków prawnych danego rodzaju jednakowo według nowych norm prawnych przy założeniu, że nowe prawo odpowiada lepiej nowym warunkom jego obowiązywania niż prawo uchylane.

Przepis art. 14 stanowiący, że do postępowań sądowych o opróżnienie lokalu wszczętych i niezakończonych prawomocnym orzeczeniem przed dniem wejścia w życie projektowanej ustawy stosuje się przepisy art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w brzmieniu dotychczasowym, potwierdza zasadę prawa międzyczasowego, że jeżeli stan faktyczny powodujący powstanie, zmianę lub ustanie stosunku prawnego nastąpił pod rządami dawnej ustawy, do oceny skutków prawnych stosuje się ustawę dawną, także po wejściu w życie nowej ustawy. Oznacza to, że w takiej sytuacji sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu będzie nadal orzekał o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy.

Wprowadzenie kategorii umów najmu socjalnego rodzi ponadto potrzebę dostosowanie treści brzmienia przepisów w następujących ustawach: *ustawie z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 101, z późn. zm.)*, *ustawie z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 20165 r. poz. 746207, z późn. zm.)*- **art. 2 projektu nowelizacji**.

3) Likwidacja obowiązku wydzielenia tzw. ekwiwalentnego zasobu lokali socjalnych.

Konsekwencją likwidacji odrębnej funkcjonalnie części mieszkaniowego zasobu gminy, jaką stanowią lokale socjalne, na rzecz określenia w to miejsce nowej kategorii „umów najmu socjalnego lokali mieszkalnych” będzie umożliwienie gminom, w oparciu o nowelizowaną ustawę o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych,

noclegowni i domów dla bezdomnych, ubiegania się o uzyskanie finansowego wsparcia na budowę lokali komunalnych bez dotychczasowego warunku wydzielenia z mieszkaniowego zasobu gminy odpowiedniego zasobu lokali socjalnych. Rozwiązanie takie pozwoli na większą elastyczność prowadzenia lokalnej polityki mieszkaniowej przez gminy, przy jednoczesnych korektach przepisów zapewniających społeczne wykorzystanie nowotworzonych zasobów komunalnych, w tym w szczególności mieszkań dla osób i rodzin najuboższych. Konsekwencją wprowadzonej zmiany jest uchylenie w art. 2 ust. 1 oraz art. 6a ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu, jak również modyfikacja treści tiretu w art. 3 ust. 1.

4) Doprecyzowanie, potwierdzające możliwość ubiegania się o finansowe wsparcie na realizację przedsięwzięcia polegającego na remoncie lub przebudowie lokali, które ze względu na zły stan techniczny zostały wyłączone z mieszkaniowego zasobu gminy.

Obecne brzmienie przepisów dopuszcza finansowanie przedsięwzięć polegających na remoncie lub przebudowie budynków, w wyniku których powstaną lokale socjalne. Dotyczą zatem sytuacji, w której zostaje zwiększony mieszkaniowy zasób gminy. W związku z licznymi wątpliwościami interpretacyjnymi projekt nowelizacji zakłada wprowadzenie przepisu uwzględniającego fakt, że finansowym wsparciem z Funduszu Dopłat mogą być również objęte przedsięwzięcia polegających na remoncie lub przebudowie budynku mieszkalnego będącego własnością gminy lub spółki gminnej lub części tego budynku, jeżeli budynek lub części ze względu na zły stan techniczny zostały wyłączone z mieszkaniowego zasobu gminy. Decyzja o wyłączeniu musi być natomiast wydana zgodnie z art. 66 lub art. 68 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Powyższe rozwiązanie nie zmienia głównego celu program wsparcia budownictwa socjalnego jakim jest dofinansowywać przedsięwzięć w wyniku, których zostanie powiększony mieszkaniowy zasób gminy (**dodanie w art. 3 ust. 1 pkt 2a**).

5) Umożliwienie gminie oraz spółce gminnej realizacji przedsięwzięcia polegającej na kupnie części budynku mieszkalnego.

Obecne przepisy ustawy dają możliwość ubiegania się o finansowe wsparcie na przedsięwzięcia polegające na kupnie lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego oraz kupno lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego połączonego z remontem tych lokali lub budynku. Z dotychczasowej praktyki programu wynika jednak, że obecne brzmienie przepisu uniemożliwia ubiegania się o finansowe wsparcia na zakup niewyodrębnionych z nieruchomości budynkowej lokali. Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom beneficjentów programu ustawa zakłada wprowadzenie możliwości nabywania również części budynku mieszkalnego (**zmiana w art. 3 ust. 4 i 5**).

6) Objęcie programem wsparcia przedsięwzięć polegających na tworzeniu pomieszczeń tymczasowych

Projekt nowelizacji zakłada rozszerzenie katalogu inwestycji realizowanych przy pomocy finansowej z budżetu państwa o przedsięwzięcia polegające na zmianie sposobu użytkowania budynku niemieszkalnego połączonej z jego remontem, w wyniku której powstaną pomieszczenia tymczasowe. Obecnie przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów (...) nakładają na gminę obowiązek tworzenia zasobu pomieszczeń tymczasowych, które przeznacza się na wynajem w przypadku realizacji wyroku orzekającego eksmisję z lokalu, a dłużnikowi nie zostało przyznane przez sąd prawo do lokalu socjalnego. Brak środków

finansowych był wskazywany przez gminy jako jedna z podstawowych barier w realizacji tego typu zamierzeń inwestycyjnych (art. 3 ust. 2).

7) Rozszerzenie katalogu przedsięwzięć objętych finansowym wsparciem o przedsięwzięcia polegające na remoncie lub przebudowie istniejących już noclegowni i schronisk dla bezdomnych oraz o przedsięwzięcia w wyniku których powstaną ogrzewalnie.

Nowelizacja ustawy o pomocy społecznej z dnia 5 sierpnia 2015 r. wprowadziła szereg zmian dotyczących placówek noclegowych dla osób bezdomnych. Zgodnie z nowym brzmieniem ustawy tymczasowe schronienie może zostać udzielone osobom bezdomnym poprzez 3 kategorie placówek dla osób bezdomnych tj. noclegownię, schronisko dla bezdomnych i ogrzewalnię. Z treści ustawy o pomocy społecznej usunięto termin „dom dla bezdomnych” zastępując go terminem „schronisko dla bezdomnych”, oraz wprowadzono nową placówkę: „ogrzewalnię”. Projekt ustawy uwzględnia zmianę ww. terminów (art. 2 ust. 3 i 3a, art. 4, art. 15, art. 21). Ponadto zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 5 sierpnia 2015 r. o zmianie ustawy o pomocy społecznej (Dz. U. poz. 1310), podmioty prowadzące w dniu wejścia w życie ogrzewalnie, noclegownie i schroniska dla bezdomnych, niespełniające standardów o których mowa w art. 48a znowelizowanej ustawy o pomocy społecznej są obowiązane dostosować do tych standardów ogrzewalnie, noclegownie i schroniska dla bezdomnych do 5 października 2018 r.

Obecne przepisy ustawy dają możliwość ubiegania się o finansowe wsparcie tylko na przedsięwzięcie w wyniku, którego powstanie nowa noclegownia lub schronienie dla bezdomnych lub nastąpi zwiększenie powierzchni użytkowej pomieszczeń mieszkalnych, w tym sypialni, w istniejącej noclegowni lub domach dla bezdomnych. Projektowane rozwiązanie umożliwi zatem wywiązanie się podmiotów prowadzących placówki noclegowe z nałożonego na nie obowiązku (art. 4 ust. 2).

8) Rozszerzenie o spółki gminne grupy podmiotów, z którymi gmina będzie mogła podjąć współpracę w ramach inwestycji realizowanej na podstawie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych (...).

Projektowane rozwiązania zakładają również rozszerzenie o spółki gminne grupy podmiotów, z którymi gmina będzie mogła podjąć współpracę w ramach inwestycji realizowanej na podstawie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych (...) - dotychczas taką współpracę gmina mogła podjąć wyłącznie z towarzystwem budownictwa społecznego. Projektowane zmiany dodatkowo zwiększą elastyczność działania gmin w tym zakresie, pozwalając na wykorzystanie w celu realizacji zadań związanych z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych osób i rodzin najuboższych potencjału spółek powiązanych kapitałowo, nie działających jednak w formule tbs (dodanie art. 5a ust. 1 pkt 1).

Jednocześnie należy zaznaczyć, że w związku z równoległą inicjatywą legislacyjną dot. ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego, która zakłada wyłączenie lokali będące we własności lub współwłasności spółek gminnych z mieszkaniowego zasobu gminy, konieczne będzie zatem w przypadkach przyjęcia proponowanych zmian w ustawie o ochronie praw lokatorów (...) usunięcie spółek gminnych z katalogu podmiotów uprawnionych do ubiegania się o finansowe wsparcie na podstawie przepisów art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych (...), w zakresie tworzenia lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Gminy będą jednak nadal mogły ubiegać się o środki na

udział w inwestycji towarzystwa budownictwa społecznego, na realizację lokali, które będą wynajmowane na zasadach określonych dla mieszkaniowego zasobu gminy.

9) Zmiany w wysokościach finansowego wsparcia.

Projekt nowelizacji ustawy uwzględnia propozycje zmiany wysokości wsparcia. Inwestor będzie mógł się ubiegać dodatkowo o wsparcie w wysokości:

- 45% kosztów przedsięwzięcia polegającego na:
 - remoncie lub przebudowie budynku lub jego części wyłączonej ze względu na zły stan techniczny z użytkowania, w wyniku którego powstaną lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy (art. 13 ust. 1 pkt 3 lit. a).
 - zmianie sposobu użytkowania budynku, w wyniku którego powstaną pomieszczenia tymczasowe (art. 13 ust. 1 pkt 3 lit. a).
 - remoncie lub przebudowie istniejącej noclegowni lub schroniska dla bezdomnych (art. 13 ust. 1 pkt 3 lit. b)
- 55 % kosztów przedsięwzięcia polegającego na remoncie lub zmianie sposobu użytkowania budynku połączonego z remontem w wyniku którego powstaną ogrzewalnie (art. 13 ust. 1 pkt. 5)

Ponadto proponuje się podniesienie z 30 do 50% kosztów przedsięwzięcia, w przypadku przedsięwzięć polegających na kupnie lub kupnie połączonym z remontem jeżeli przedmiotem zakupu jest byłe mieszkanie zakładowe lub budynek mieszkalny z byłymi mieszkaniami zakładowymi jest natomiast odpowiedzią na postulaty, przede wszystkim środowisk samorządowych, zwiększenia udziału wsparcia z budżetu państwa w kosztach inwestycji. Możliwość uzyskania wyższego wsparcia powinna przyczynić się do wzrostu zainteresowania samorządów realizacją tego typu przedsięwzięć, a tym samym do ustabilizowania sytuacji mieszkaniowej najemców byłych mieszkań zakładowych.

Dodatkowo, ze względu na fakt, że działania rewitalizacyjne związane z budową lub modernizacją zasobu mieszkalnego są ważnym aspektem przemiany zarówno obszaru jak i lokalnej społeczności projekt nowelizacji zakłada w przypadku podstawowych przedsięwzięć wynikających z gminnego programu rewitalizacji, o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5 lit a ustawy z dnia 9 października 2015 r. (Dz. U. poz. 1777 z późn. zm.) podwyższenie o 5 pkt procentowych wysokości finansowego wsparcia (z wyłączeniem przedsięwzięć realizowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego oraz przedsięwzięć polegających na kupnie lokalu lub budynku mieszkalnego połączonego z remontem jeżeli przedmiotem zakupu jest byłe mieszkanie zakładowe lub budynek mieszkalny z byłymi mieszkaniami zakładowymi).

Pozostałe zmiany w tym punkcie mają charakter doprecyzowujący.

10) Zniesienie zakazu łączenia wsparcia w ramach programu ze środków UE.

Istotnym rozwiązaniem wychodzącym naprzeciw oczekiwaniom wszystkich beneficjentów programu jest umożliwienie jednoczesnego finansowania tych samych przedsięwzięć ze środków UE oraz udzielanie im wsparcia na podstawie znowelizowanych przepisów ustawy. Zgodnie z projektowanym rozwiązaniem inwestor będzie mógł skorzystać ze wsparcia w ramach programu pod warunkiem jednak, że wsparcie nie będzie obejmować tych samych kosztów przedsięwzięcia, które finansowane są już ze środków unijnych (**zmiana w art. 7**)

11) Modyfikacja zasad przyznawania i rozliczenia przedsięwzięć, uwzględniająca uwarunkowania realizacji przedsięwzięć przez organizacje pożytku publicznego.

Projektowane rozwiązanie zakłada złagodzenie procedur przyznawania i rozliczania wsparcia polegające m.in. na wydłużeniu z 30 do 60 dni terminu rozliczania kosztów przedsięwzięcia. Dodatkowo w przypadku organizacji pożytku publicznego projektowana nowelizacja zakłada wydłużenie z 24 do 36 miesięcy terminu realizacji przedsięwzięcia. Powyższe rozwiązania dodatkowo mają na celu zwiększenie udziału organizacji pożytku publicznego w realizacji zasobów interwencyjnych (mieszkań chronionych, noclegowni i schronisk dla bezdomnych), przeznaczonych dla najuboższej części społeczności lokalnej. Z uwagi na oparty na wolontariacie charakter podejmowanej przez organizacje pożytku publicznego działalności, podmioty te obawiając się że nie zdążą wypełnić ciężących na nich obowiązków w przewidzianym terminie, rezygnowały z realizacji przedsięwzięć w ramach programu wsparcia budownictwa komunalnego. **(dodanie w art. 16 ust. 3a oraz zmiana w art. 18 ust. 1 pkt 1 i 2).** Dodatkowo w celu zwiększenia zainteresowania organizacji pożytku publicznego realizacją przedsięwzięć polegających na tworzeniu noclegowni i schronisk dla bezdomnych projekt ustawy zakłada umożliwienie wykorzystania przez te podmioty gruntów skarbu państwa (analogiczne rozwiązanie funkcjonuje już w przypadku mieszkań chronionych) – **dodanie w art. 4 pkt. 4.**

12) Zmiana zasad zbycia i zmiany przeznaczenia zasobu utworzonego w oparciu o przepisy ustawy.

Przepis art. 21 ustawy zawiera przepisy, które zagwarantować mają przez okres przynajmniej 15 lat niezmienność przeznaczenia lokali i pomieszczeń zrealizowanych przy pomocy finansowej państwa. W świetle projektowanych zmian mających na celu poszerzenie katalogu przedsięwzięć objętych finansowym wsparciem na podstawie ustawy koniecznym było uzupełnienie przepisów o nowe kategorie przedsięwzięć.

Ponadto, w konsekwencji likwidacji odrębnej funkcjonalnie części mieszkaniowego zasobu gminy, jaką stanowią lokale socjalne, na rzecz określenia w to miejsce nowej kategorii „umów najmu socjalnego lokali mieszkalnych” bezprzedmiotowym staje się dotychczasowy przepis art. 21 ust. 5 który dopuszcza po upływie 5 lat od dnia rozliczenia przedsięwzięcia zmianę przeznaczenia lokali socjalnych lub mieszkań chronionych na lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy niestanowiące lokali socjalnych lub mieszkań chronionych. Z tego samego powodu proponuje się usunięcie ust. 6 w art. 21, który dopuszcza w każdym czasie zmianę przeznaczenia lokali socjalnych i mieszkań chronionych na lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy niestanowiące lokali socjalnych lub mieszkań chronionych pod warunkiem utworzenia ekwiwalentu lokali socjalnych.

Projekt ustawy dopuszcza przy tym w każdym czasie zmianę przeznaczenia lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy na mieszkanie chronione lub tymczasowe pomieszczenie, zmianę przeznaczenia mieszkania chronionego na lokal mieszkalny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub tymczasowe pomieszczenie, oraz zmianę przeznaczenia tymczasowego pomieszczenia na lokal mieszkalny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub mieszkanie chronione.

Ponadto projektowane rozwiązania dopuszczają się w każdym czasie zmianę przeznaczenia noclegowni na schronisko dla bezdomnych lub ogrzewalnię, zmianę przeznaczenia schroniska dla bezdomnych na noclegownię lub ogrzewalnię oraz zmianę ogrzewalni na noclegownię lub schronisko dla bezdomnych.

Cel poprawy dostępności mieszkań na wynajem leży również u podstaw przepisu art. 21 ust. 2, który zakazuje odmiennego gospodarowania lokalami mieszkalnymi powstałymi z udziałem beneficjenta przez określony w ustawie czas. Projektodawca przyjął, że przed upływem 15 lat od dnia przekazania oświadczenia inwestora o kosztach tworzenia przedmiotowych lokali nie można zmienić przeznaczenia tych lokali ani rozwiązać umowy zawartej pomiędzy inwestorem a beneficjentem lub dokonać przeniesienia prawa wskazywania najemców na rzecz podmiotu innego niż gmina lub związek międzygminny. Sankcją za dokonanie wskazanych czynności przed upływem 15 lat od daty przekazania oświadczenia jest obowiązek zwrotu przez podmiot, który dokonał danej czynności, kwoty stanowiącej równowartość finansowego wsparcia wraz z odsetkami (art. 21 ust. 5).

Nowy instrument bezzwrotnego wsparcia na budownictwo na wynajem dla osób o niższych dochodach

13) Wprowadzenie nowego instrumentu finansowego wsparcia dla gmin i związków międzygminnych z przeznaczeniem na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia realizowanego przez inny podmiot, którego celem jest tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem dla gospodarstw domowych o niższych dochodach.

Kolejne kluczowe rozwiązanie wchodzące w zakres przedmiotowej nowelizacji ustawy stanowi nowy instrument bezzwrotnego finansowego wsparcia udzielanego na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem przeznaczonych dla osób o niższych dochodach, tj. takich, które uzyskują dochody zbyt niskie, by zaspokajać potrzeby mieszkaniowe w warunkach komercyjnych i w systemie najmu mieszkań oferowanych na zasadach rynkowych (w tym z opcją dochodzenia do własności), a zarazem zbyt wysokie, by ubiegać się o lokal komunalny. Celem wprowadzenia tego instrumentu jest zatem poprawa dostępności mieszkań dla gospodarstw domowych nie aspirujących do własności mieszkaniowej z uwagi na niższe dochody i preferencje mieszkaniowe, w tym dla mniej zamożnych rodzin lub osób młodych, chcących dopiero założyć rodzinę (mieszkających z rodzicami albo zaspokajających potrzeby mieszkaniowe w trybie nie gwarantującym stabilności rodziny) oraz dla osób opuszczających lokale komunalne wskutek działań wynikających z reformy zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Nowy instrument będzie realizowany w oparciu o aktywną rolę państwa i zaangażowanie finansowe jednostek samorządu terytorialnego, a także wykorzystanie dostępnych form prowadzenia działalności budowlanej na rynku mieszkaniowym, mechanizmu realizacji oraz finansowania (odpowiadających rozwiązaniom dotąd wdrażanym w ramach instrumentu wsparcia budownictwa dla najuboższych), zwiększających podaż mieszkań na wynajem o ograniczonym czynszu. Oparcie realizacji instrumentu na sprawdzonym modelu umożliwi płynne jego wdrożenie oraz efektywne generowanie założonych efektów rzeczowych.

Podstawę instrumentu stanowi bezzwrotne finansowe wsparcie udzielane z Funduszu Dopłat (zasilanego środkami budżetu państwa) gminom i związkom międzygminnym. Będzie ono przeznaczane na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia polegającego na udziale gminy lub związku międzygminnego w kosztach tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem przez innego inwestora (art. 5 ust. 1 w zw. z art. 5 ust. 5). Przyjęty model finansowania będzie się zatem opierał na współpracy między samorządem lokalnym odpowiedzialnym za zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych lokalnej wspólnoty, a podmiotami zaangażowanymi w rozwój budownictwa czynszowego w danym regionie. Umożliwi to nie tylko bardziej racjonalne i efektywne planowanie i prowadzenie lokalnej polityki mieszkaniowej. Z uwagi na wzmożoną aktywność podmiotów realizujących inwestycje w formule społecznego

budownictwa czynszowego na regionalnym rynku mieszkaniowym współpraca między gminami a wspomnianymi podmiotami pozwoli również na bardziej świadome i szybsze reagowanie na lokalne problemy, a tym samym kierowanie wsparcia do osób faktycznie potrzebujących w danym czasie pomocy w zaspokajaniu własnych potrzeb mieszkaniowych.

Mając na względzie cel wprowadzenia nowego instrumentu, przyjęto, że o wsparciu przedsięwzięcia środkami budżetu państwa powinno decydować stosowanie w przyszłości jednolitych zasad i warunków najmu lokali mieszkalnych powstałych z udziałem gminy lub związku międzygminnego, nie zaś forma organizacyjna podmiotu tworzącego wspomniane lokale. W związku z tym określony w przepisach nowelizacji katalog inwestorów ma charakter otwarty. Konsekwencją przyjęcia takiego rozwiązania oraz potrzeby zagwarantowania czytelności zapisu aktu normatywnego jest konieczność rozróżnienia w ramach ustawy kategorii „beneficjenta wsparcia” oraz „inwestora”. W myśl proponowanych w projekcie nowelizacji definicji pierwsze sformułowanie będzie opisywało podmioty określone w dotychczasowym brzmieniu ustawy mianem inwestora, tj. podmioty uprawnione do ubiegania się o finansowe wsparcie na gruncie ustawy (art. 2 pkt 5). Nowe pojęcie inwestora będzie się natomiast odnosiło do podmiotów faktycznie tworzących w danym przypadku lokale mieszkalne na wynajem, a więc do każdej osoby, która w ramach prowadzonej w zakresie budownictwa mieszkaniowego działalności tworzy lokale mieszkalne na wynajem, mieszkania chronione, tymczasowe pomieszczenia, noclegownię, schronisko dla bezdomnych lub ogrzewalnię z wykorzystaniem finansowego wsparcia udzielonego beneficjentowi wsparcia na zasadach określonych w ustawie (art. 2 pkt 5a). W kontekście nowego instrumentu inwestorem będzie mogło zatem zostać np. towarzystwo budownictwa społecznego, spółdzielnia mieszkaniowa, spółka gminna, organizacja pożytku publicznego, deweloper, ale też każdy inny niż osoba fizyczna podmiot zgłaszający chęć tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem użytkowanych na zasadach określonych w nowelizowanej ustawie.

Analogicznie jak w przypadku regulowanej na gruncie dotychczas obowiązujących przepisów współpracy gminy lub związku międzygminnego z towarzystwem budownictwa społecznego w ramach instrumentu wsparcia budownictwa komunalnego, lokale mieszkalne na wynajem tworzone z udziałem gminy lub związku międzygminnego będą mogły powstać w wyniku realizacji budowy (w tym rozbudowy lub nadbudowy budynku), remontu lub przebudowy budynku przeznaczonego na pobyt ludzi lub części takiego budynku, albo zmiany sposobu użytkowania budynku lub jego części (o ile taka zmiana wymaga dokonania remontu lub przebudowy). Budynek powinien być przy tym położony na nieruchomości stanowiącej własność lub będącej w użytkowaniu wieczystym beneficjenta lub inwestora albo na nieruchomości stanowiącej mienie Skarbu Państwa, przekazanej na realizację celów mieszkaniowych na gruncie odrębnych przepisów (art. 5 ust. 2 i 2a). Wprowadzenie ust. 2a jest konsekwencją wynikającej z założeń projektu Narodowego Programu Mieszkaniowego koncepcji wykorzystywania zasobów gruntowych stanowiących mienie Skarbu Państwa na cele poprawy dostępności mieszkań.

Wprowadzenie nowego instrumentu spowodowało konieczność modyfikacji struktury nowelizowanej ustawy w zakresie dofinansowania przedsięwzięć realizowanych przez inwestora innego niż podmiot uprawniony do ubiegania się o finansowe wsparcie na zasadach określonych w ustawie. Funkcjonujący na gruncie dotychczasowego brzmienia art. 5 ustawy instrument wsparcia przedsięwzięć realizowanych przez towarzystwa budownictwa społecznego w proponowanym brzmieniu przepisów został uregulowany w art. 5a jako szczególny przypadek nowego modelu wsparcia realizowanego w oparciu o współpracę między gminą lub związkiem międzygminnym a innym inwestorem. Elementem różnicującym oba instrumenty są przepisy regulujące postanowienia umowy między beneficjentem a inwestorem, stanowiącej podstawowy warunek ubiegania się o finansowe

wsparcie w ramach obu tych instrumentów (**art. 5 ust. 4**). W przypadku nowego instrumentu przedmiotowa umowa powinna określać w szczególności udział gminy lub związku międzygminnego w kosztach tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem przez innego inwestora (**art. 5 ust. 5**). Udział ten może odpowiadać wysokości wsparcia, o którą będzie się ubiegał beneficjent, bądź też kwocie wnioskowanego wsparcia powiększonej o środki własne beneficjenta. W związku z tym, że do lokali mieszkalnych na wynajem tworzonych z udziałem gminy lub związku międzygminnego beneficjentowi będzie przysługiwało prawo wskazywania najemców spełniających określone w ustawie wymagania, umowa powinna ponadto uwzględniać takie prawo, a także szczegółowe zasady wyboru najemców, zapewniające pierwszeństwo w dostępie do lokali mieszkalnych utworzonych z udziałem gminy lub związku międzygminnego osobom będącym aktualnie najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Oznacza to, że w przeciwieństwie do rozwiązania przyjętego w kontekście instrumentu wsparcia budownictwa dla najuboższych, podmiot współpracujący z samorządem nie będzie związany prawem gminy lub związku międzygminnego do najmu lokali mieszkalnych utworzonych z udziałem samorządu obejmującym prawo do podnajmowania tych lokali osobom fizycznym bez zgody wspomnianego podmiotu. Powstałe z udziałem beneficjenta lokale mieszkalne będą gospodarowane przez podmiot realizujący przedsięwzięcie, choć przydzielane osobom wskazanym przez beneficjenta z uwzględnieniem zasad przewidzianych w przepisach ustawy oraz w postanowieniach umowy łączącej go z gminą lub związkiem międzygminnym.

Projektowana ustawa dopuszcza przy tym możliwość ubiegania się o finansowe wsparcie w ramach instrumentu na pokrycie części kosztów tworzenie lokali mieszkalnych powstających z udziałem gminy lub związku międzygminnego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w art. 15a ust. 1 *ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego* (Dz. U. z 2015 r. poz. 2071, z późn. zm.). W celu zagwarantowania przejrzystości i oszczędności zapisu aktu normatywnego dodano zatem jego definicję do słownika ustawy (**art. 2 pkt 10**). Wspomniane dopuszczenie uzasadnia nie tylko podobny cel przypisany obu instrumentom (tj. rozwój społecznego budownictwa czynszowego poprzez budowę mieszkań na wynajem dla osób o dochodach utrudniających zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych w warunkach rynkowych), ale również możliwość zaangażowania w realizację przedsięwzięć podejmowanych w ramach tych instrumentów podobnego kręgu podmiotów, w szczególności towarzystw budownictwa społecznego i spółdzielni mieszkaniowych. Przedmiotowemu przyzwoleniu towarzyszy jednak zastrzeżenie, zgodnie z którym w tym przypadku łączna wysokość środków publicznych przekazanych towarzystwu budownictwa społecznego, spółdzielni mieszkaniowej lub spółce gminnej nie może przekraczać dopuszczalnej wysokości rekompensaty z tytułu świadczenia usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym, o której mowa w *rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 20 października 2015 r. w sprawie warunków i trybu finansowania zwrotnego w ramach realizacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego oraz minimalnych wymagań dotyczących lokali powstałych przy udziale tego finansowania* (Dz. U. poz. 1720; **art. 5 ust. 6**). Przyjęte rozwiązanie ma gwarantować zgodność przyznanego wsparcia z przepisami Unii Europejskiej o pomocy publicznej i zapobiegać konieczności każdorazowego zgłaszania Komisji Europejskiej faktu przyznania wsparcia ze środków budżetu państwa. Konsekwencją wprowadzenia tego przepisu jest konieczność uwzględnienia warunku dotyczącego łączenia środków w postaci finansowania zwrotnego i bezzwrotnego w przepisach ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (**art. 4 nowelizacji**). Analogicznie do zasad przyjętych w kontekście instrumentu wsparcia budownictwa dla najuboższych, finansowe wsparcie nie będzie jednak przysługiwać na

dofinansowanie tych kosztów przedsięwzięcia, które są współfinansowane ze środków Unii Europejskiej (art. 7).

Mając na względzie zdiagnozowane problemy polskiego mieszkalnictwa wskazujące na konieczność powiększania zasobów o charakterze rotacyjnym, finansowe wsparcie w ramach nowego instrumentu będzie mogło zostać udzielone wyłącznie na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem przeznaczonych dla gospodarstw domowych spełniających wymagania określone w ustawie. Należy jednak podkreślić, że proponowane przepisy regulują jedynie ogólne zasady wyboru użytkowników tworzonych mieszkań. Część kryteriów dostępu będzie określana przez jednostkę samorządu terytorialnego, co, obok respektowania przez inwestora prawa beneficjenta do wskazywania najemców, ma zapewnić w możliwie najszerszym zakresie uwzględnienie uwarunkowań lokalnego rynku mieszkaniowego oraz celów prowadzonej polityki gminy w tym segmencie. Wśród kryteriów ustawowych uprawniających osoby fizyczne do zawarcia umowy najmu wskazano, przez odesłanie do przepisów *ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego*, zakaz posiadania przez przyszłego najemcę i osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości w dniu objęcia lokalu, a także kryteria dochodowe (art. 7a ust. 1 i 2). Zgodnie z proponowanym brzmieniem przepisów, średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok objęcia lokalu nie będzie mógł przekraczać określonego procentowo limitu dochodowego, uzależnionego od liczby członków gospodarstwa oraz wysokości ostatnio ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w danym województwie. Projektodawca odniósł się w tym kontekście do aktualnie obowiązujących w odniesieniu do najemców mieszkań powstałych z udziałem finansowania zwrotnego limitów dochodowych. Należy zaznaczyć, że w przypadku wejścia w życie przygotowywanej równoległe z projektem niniejszej ustawy nowelizacji *ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego*, zakładającej zmianę przepisów dotyczących progów dochodowych, w przypadku nowego instrumentu finansowego wsparcia nadal obowiązywały będą te same progi dochodowe. Projekt nowelizacji *ustawy o niektórych formach...* zakłada bowiem utrzymanie dotychczasowych limitów w stosunku do najemców lokali mieszkalnych powstałych z udziałem finansowania zwrotnego w sytuacji, gdy z budową lokalu było związane zawarcie umowy partycypacji przewidującej udział partycypanta w kosztach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego nie niższy niż 10%. Przyjęcie takich progów dochodowych umożliwi skierowanie wsparcia do osób faktycznie potrzebujących pomocy państwa w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych przy poziomie czynszu dostosowanym do możliwości najemców lokali tworzonych z udziałem gminy lub związku międzygminnego. Wspomniane, niższe progi dochodowe będą obowiązywać nawet w przypadku, gdy lokale mieszkalne utworzone w ramach nowego instrumentu powstaną z udziałem finansowania zwrotnego oraz wniesionej na gruncie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego partycypacji wyższej niż 10% kosztów tworzenia lokalu (art. 7a ust. 3 i 4, art. 4 nowelizacji). Wynika to z charakteru finansowego wsparcia jako pomocy bezzwrotnej przekazywanej inwestorowi oraz wspomnianej, niższej stawki czynszu obowiązującej w ramach nowego instrumentu. Zasada ta ma bowiem zapewnić właściwe adresowanie mieszkań, przeznaczonych docelowo dla gospodarstw domowych o niższych niż najemcy lokali powstałych w ramach dotychczasowego programu społecznego budownictwa czynszowego dochodach.

Aby wzmocnić rotacyjny charakter tworzonego zasobu i przeciwdziałać praktyce użytkownika lokali przez gospodarstwa domowe, które z uwagi na poprawę swojej sytuacji finansowej nie potrzebują już pomocy państwa w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych,

przyjęto, że umowa najmu lokalu mieszkalnego powstałego z udziałem gminy lub związku międzygminnego będzie zawierana wyłącznie na czas oznaczony (nie krótszy niż rok i nie dłuższy niż 3 lata). Zapewniono jednak najemcom możliwość dalszego zamieszkiwania lokalu po upływie wskazanego okresu najmu po pozytywnej weryfikacji ich uprawnień do użytkowania mieszkania w zasobie społecznych mieszkań czynszowych (**art. 7b**). Ma to zapobiegać nieuzasadnionemu usuwaniu przez właścicieli z zasobu lokatorów, którym sytuacja finansowa nie pozwala jeszcze samodzielnie zaspokajać swoich potrzeb mieszkaniowych na rynku komercyjnym.

W celu wyeliminowania ryzyka nadmiernego obciążania finansowego najemców z tytułu użytkowania lokali powstałych z udziałem beneficjenta, w znowelizowanych przepisach określony został maksymalny poziom czynszu za najem mieszkania. Jego wysokość nie może przekraczać w skali roku 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Taka sama stawka będzie obowiązywać, analogicznie do rozwiązania przyjętego w kontekście wysokości progów dochodowych, również w odniesieniu do mieszkań utworzonych w ramach nowego instrumentu z udziałem finansowania zwrotnego (**art. 7c**).

Główny cel proponowanych w ustawie zmian, czyli poprawa dostępności mieszkań dla gospodarstw domowych o niższych dochodach, uzasadnia ponadto wprowadzenie do regulacji przepisu zakazującego wyodrębniania na własność lokali mieszkalnych powstałych z udziałem beneficjenta (**art. 7d**). Zastrzeżenie to gwarantuje zachowanie rotacyjnego charakteru nowego zasobu, uniemożliwiając lokatorom dochodzenie roszczeń o przeniesienie prawa własności mieszkania z tytułu długotrwałego zamieszkiwania lokalu i pokrywania opłat z tym związanych. Zgodnie z proponowanymi w nowelizacji ustawy rozwiązaniami, w przypadku niespełniania przez dotychczasowego najemcę warunków użytkowania mieszkania lokal będzie mógł być udostępniony innej potrzebującej osobie.

Cel poprawy dostępności mieszkań na wynajem leży również u podstaw przepisu **art. 21 ust. 2**, który zakazuje odmiennego gospodarowania lokalami mieszkalnymi powstałymi z udziałem beneficjenta przez określony w ustawie czas. Projektodawca przyjął, że przed upływem 15 lat od dnia przekazania oświadczenia inwestora o kosztach tworzenia przedmiotowych lokali nie można zmienić przeznaczenia tych lokali ani rozwiązać umowy zawartej pomiędzy inwestorem a beneficjentem lub dokonać przeniesienia prawa wskazywania najemców na rzecz podmiotu innego niż gmina lub związek międzygminny. Sankcją za dokonanie wskazanych czynności przed upływem 15 lat od daty przekazania oświadczenia jest obowiązek zwrotu przez podmiot, który dokonał danej czynności, kwoty stanowiącej równowartość finansowego wsparcia wraz z odsetkami (**art. 21 ust. 5**).

W pozostałych sprawach związanych z najmem lokali mieszkalnych powstałych w ramach nowego instrumentu należy stosować odpowiednio przepisy *ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* oraz przepisy *ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny* (Dz. U. z 2016 r. poz. 380 i 585) o najmie (**art. 7e**).

Z uwagi na przedmiot i charakter udzielanej w ramach nowego instrumentu pomocy finansowej w znowelizowanych przepisach ustawy określone zostały mechanizmy przekazywania wsparcia analogiczne do stosowanych w kontekście instrumentu wsparcia budownictwa dla najuboższych, tj. sytuacji partycypacji gminy lub związku międzygminnego w kosztach tworzenia lokali mieszkalnych przez towarzystwo budownictwa społecznego, regulowanej w dotychczas obowiązującym brzmieniu ustawy w art. 5 (**przeniesionym do art. 5a w brzmieniu proponowanym w projekcie**). Oznacza to, że przyjęty w projekcie nowelizacji tryb udzielania finansowego wsparcia w ramach instrumentu wspierającego

budownictwo komunalne odnosi się odpowiednio również do nowego instrumentu wsparcia budowy mieszkań na wynajem dla osób o niższych dochodach (**art. 8 – 22**).

W związku z tym, wnioski gmin i związków międzygminnych o udzielenie finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat (**art. 8**) w ramach nowego instrumentu również przyjmowane będą przez Bank Gospodarstwa Krajowego (**art. 9**). Do czasu wydania na gruncie **art. 14a** rozporządzenia ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określającego warunki, jakie powinny spełniać przedsięwzięcia realizowane z wykorzystaniem finansowego wsparcia na gruncie ustawy, przedmiotowe wnioski będą przyjmowane dwa razy w roku kalendarzowym. Do finansowania kwalifikowane będą przy tym te wnioski, które spełnią wymagania formalne określone w ustawie oraz nowych przepisach wykonawczych wydanych na podstawie **art. 19** ustawy. Wspólne dla instrumentu wsparcia budownictwa komunalnego i nowego instrumentu rozporządzenie ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, wydane w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw zabezpieczenia społecznego na gruncie **art. 19** ustawy, określi m. in. szczegółowy tryb i terminy rozpatrywania wniosków o udzielenie finansowego wsparcia, zakres informacji niezbędnych do zawarcia we wniosku, a także minimalne wymagania w zakresie wyposażenia tworzonych lokali mieszkalnych. Jeżeli zapotrzebowanie na wsparcie wynikające z wniosków złożonych w ramach obu wspomnianych instrumentów przekroczy wysokość środków przewidzianych na finansowanie w danym półroczu, Bank będzie dokonywał wyboru wniosków w oparciu o tymczasowe kryteria oceny zawarte w załączniku nr 1 do ustawy (**art. 11 ust. 10 nowelizacji**). Po wydaniu, zgodnie z delegacją ustawową zawartą w **art. 14a**, rozporządzenia określającego warunki dla przedsięwzięć realizowanych z udziałem bezzwrotnego wsparcia, a tym samym po dokonaniu zmiany formuły finansowania instrumentu (**art. 10 nowelizacji**) i rezygnacji z trybu oceny wniosków w oparciu o tymczasowe kryteria oceny, wnioski będą mogły być składane przez beneficjentów w każdym czasie. Do finansowania kwalifikowane będą przy tym wszystkie wnioski spełniające wymogi formalne wynikające z nowego rozporządzenia oraz przepisów regulujących omawiany instrument wsparcia.

Aby beneficjent mógł skorzystać z nowego instrumentu wsparcia, BGK zobowiązany będzie zawrzeć z nim umowę określającą w szczególności cel udzielania finansowego wsparcia i jego kwotę, a także termin uruchomienia finansowego wsparcia (przez wskazanie roku i kwartału przewidywanej wpłaty) oraz termin i sposób udokumentowania zakończenia realizacji przedsięwzięcia (**art. 12**). Przedmiotowa umowa będzie stanowić podstawę udzielenia wsparcia, którego wysokość w przypadku omawianego instrumentu nie będzie mogła przekroczyć 20% kosztów przedsięwzięcia (**art. 13 ust. 1 pkt 1 i ust. 1a pkt 1**), kwalifikowanych na zasadach analogicznych do obowiązujących w ramach instrumentu wsparcia budownictwa dla najuboższych (**art. 14 pkt 3**). W przypadku podstawowych przedsięwzięć wynikających z gminnego programu rewitalizacji, o którym mowa w **art. 15 ust. 1 pkt 5 lit a** ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. poz. 1777, z późn. zm.) wysokość wsparcia będzie podwyższona o pięć punktów procentowych (z wyłączeniem przedsięwzięć realizowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego z uwagi na obowiązujące w ramach tego instrumentu preferencje dla działań rewitalizacyjnych; **art. 13 ust. 4**). Ma to na celu promowanie inicjatyw przywracających lokalnej społeczności zdegradowane tereny.

Finansowe wsparcie nie będzie mogło zostać udzielone w związku z realizacją przedsięwzięcia rozpoczętego przed zawarciem umowy między BGK a beneficjentem (**art. 16 ust. 1**). W tym kontekście datę rozpoczęcia przedsięwzięcia będzie wyznaczała data umowy między beneficjentem a inwestorem (**art. 16 ust. 2 pkt 3**). Proponowane zastrzeżenie wynika

z faktu, że zgodnie z intencją projektodawcy podstawowym celem udzielania finansowego wsparcia jest zwiększenie zasobu mieszkań dostępnych dla gospodarstw domowych o ograniczonych dochodach, nie zaś refinansowanie zasobu powstałego kilka lat wcześniej. Nie wprowadzono jednak ograniczenia dotyczącego terminu zakończenia przedsięwzięcia. Gwarancją efektywnej realizacji przedsięwzięcia jest w tym kontekście przepis **art. 17 ust. 3**, zgodnie z którym finansowe wsparcie będzie przekazywane na rachunek beneficjenta dopiero po spełnieniu przez beneficjenta świadczenia w postaci udziału w kosztach tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem oraz po udokumentowaniu zakończenia realizacji przedsięwzięcia, czyli w sytuacji, w której, zgodnie z odrębnymi przepisami, można przystąpić do użytkowania mieszkań. W tym celu beneficjent zobowiązany będzie przedłożyć Bankowi w terminie 60 dni od dnia zakończenia przedsięwzięcia oświadczenie inwestora o kosztach realizacji przedsięwzięcia przypadających na lokale mieszkalne, w stosunku do których beneficjentowi wsparcia przysługuje prawo wskazywania najemców, oraz o kwocie udziału wpłaconej przez beneficjenta wsparcia (**art. 18 ust. 1 pkt 2**).

Nowelizacja ustawy odnosi do nowego instrumentu również przepis wskazujący sytuacje, w których Bank ma obowiązek odstąpienia od umowy z beneficjentem. Beneficjent będzie zmuszony do zwrotu wsparcia wraz z odsetkami w terminie 30 dni od dnia otrzymania pisemnego oświadczenia Banku o odstąpieniu od umowy m. in. w przypadku wykorzystania kwoty finansowego wsparcia lub jej części niezgodnie z celem udzielenia oraz rażącego opóźnienia w przedłożeniu oświadczenia inwestora o kosztach realizacji przedsięwzięcia i kwocie udziału wpłaconej przez beneficjenta (**art. 18 ust. 2**). Wskazane zastrzeżenia mają gwarantować nie tylko racjonalne wydatkowanie środków publicznych na założone cele, ale przede wszystkim efektywne tworzenie lokali mieszkalnych dostosowanych do potrzeb konkretnej grupy społecznej będącej adresatem powstałego w przyszłości zasobu.

14) Zmiany w ustawie z dnia 16 września 2011 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi.

W związku z projektowanymi zmianami w ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych proponuje się dokonanie odpowiedniej korekty w ustawie z dnia 16 września 2011 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi. W świetle projektowanych zmian bezprzedmiotowy staje się bowiem przepis (art. 28 ust. 1), zgodnie z którym następuje wyłączenie obowiązku równoległego wydzielenia z mieszkaniowego zasobu gminy odpowiedniego zasobu lokali socjalnych, w przypadku przedsięwzięć związanych z tworzeniem zasobu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy niestanowiących lokali socjalnych, jeżeli lokale te zostaną przeznaczone do wynajęcia osobom, które na skutek powodzi utraciły lokal lub budynek mieszkalny (art. 8 pkt 1 projektu nowelizacji).

Ponadto, w przypadku tego rodzaju przedsięwzięć wyłączono możliwość zwiększenia finansowego wsparcia o dodatkowe 5 pkt procentowych w przypadku gdy przedsięwzięcie realizowane jest na obszarze objętym gminnym planem rewitalizacji (art. 8 pkt 2a projektu nowelizacji).

15) Uchylenie ustawy z dnia 29 kwietnia 2004 r. o finansowym wsparciu tworzenia w latach 2004-2006 lokali socjalnych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz. U. Nr 145, poz. 1533, z późn. zm.) i przeniesienie przepisów dotyczących zbycia i zmiany przeznaczenia lokali do ustawy nowelizującej.

W projekcie zaproponowano ujednoczenie zasad zbycia i zmiany przeznaczenia lokali mieszkalnych i miejsc noclegowych utworzonych w oparciu o tzw. „ustawę pilotażową” oraz ustawę z dnia 8 grudnia 2006 r. Proponuje się, aby w przypadku lokali mieszkalnych, noclegowni i domów dla bezdomnych utworzonych na podstawie ustawy z dnia 29 kwietnia 2004 r. o finansowym wsparciu tworzenia w latach 2004-2006 lokali socjalnych, noclegowni i domów dla bezdomnych, stosowane były zasady zawarte w art. 21 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu (...), z zastrzeżeniem, że termin zbycia i zmiany przeznaczenia utworzonego zasobu pozostanie niezmieniony i będzie wynosił 5 lat od dnia rozliczenia przedsięwzięcia, w przypadku utworzenia ekwiwalentnego zasobu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub ekwiwalentnego zasobu miejsc noclegowych (art. 7 projektu nowelizacji). Proponowana zmiana umożliwi bardziej elastyczne zarządzanie przez gminę utworzonym na podstawie przepisów „ustawy pilotażowej” zasobem. W każdym czasie dopuszczalna stanie się bowiem zmiana przeznaczenia lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy na mieszkanie chronione lub tymczasowe pomieszczenie, jak również zmiana przeznaczenia noclegowni na schronisko dla bezdomnych lub ogrzewalnię, czy też zmiana przeznaczenia schroniska dla bezdomnych na noclegownię lub ogrzewalnię.

16) Określenie przejściowych zasad stosowania przepisów ustawy w odniesieniu do lokali mieszkalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych zrealizowanych lub będących w trakcie realizacji na podstawie dotychczasowych przepisów.

Do lokali mieszkalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i schronisk dla bezdomnych utworzonych lub będących w trakcie tworzenia na podstawie dotychczasowych przepisów ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, stosowane będą przepisy ustawy w brzmieniu dotychczasowym, z wyłączeniem przepisów dotyczących wyodrębniania ekwiwalentnego zasobu lokali socjalnych (z zastrzeżeniem akapitu poniżej).

Do lokali mieszkalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych zrealizowanych lub będących w trakcie realizacji na podstawie dotychczasowych przepisów ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych stosowane będą przepisy dotyczące zbywania i zmiany przeznaczenia zawarte w znowelizowanej ustawie. Dotyczy to także lokali mieszkalnych, noclegowni i domów dla bezdomnych utworzonych na podstawie uchylonej ustawy z dnia 29 kwietnia 2004 r. o finansowym wsparciu tworzenia w latach 2004-2006 lokali socjalnych, noclegowni i domów dla bezdomnych. Wyjątkiem od tej zasady będzie możliwość zbycia lub zmiany przeznaczenia zasobu ustalonego w ramach ustawy z dnia 29 kwietnia 2004 r. po upływie 5 lat od dnia rozliczenia przedsięwzięcia, pod warunkiem odtworzenia utraconego zasobu (a nie dopiero po 10 latach, jak przewidują przepisy art. 21 ust. 4 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu ...) **art. 9 projektu nowelizacji.**

17) Procedura ubiegania się o finansowe wsparcie do czasu wejścia w życie rozporządzenia określającego warunki, jakie powinny spełniać przedsięwzięcia realizowane z wykorzystaniem finansowego wsparcia.

W celu zapewnienia płynności funkcjonowania programu wsparcia w okresie wdrażania wynikających z nowelizacji ustawy rozwiązań zmieniających zasady wypłaty środków oraz

kwalifikacji wniosków do finansowania (otwarty charakter programu dla przedsięwzięć spełniających standardy), do czasu wejścia w życie rozporządzenia określającego warunki, jakie powinny spełniać przedsięwzięcia realizowane z wykorzystaniem finansowego wsparcia, zasady przejściowego rozpatrywania przez BGK wniosków o wsparcie zostałyby określone bezpośrednio w przepisach ustawy nowelizującej.

Analogicznie do aktualnych rozwiązań na jakich opiera się program wsparcia, zgodnie z **art. 11 projektu**, zarezerwowane w planie finansowym Funduszu Dopłat środki z mocy ustawy będą dzielone na dwie równe części półroczne. W obrębie części półrocznej wyodrębnią się trzy pule przeznaczone na finansowanie:

- lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, mieszkań chronionych (lokale mieszkalne) i tymczasowych pomieszczeń,
- noclegowni, schronisk dla bezdomnych oraz ogrzewalni,
- zakupu lokali lub budynku mieszkalnego lub zakupu połączonego z remontem, jeżeli ich przedmiotem są mieszkania stanowiące przed dniem 7 lutego 2001 r. własność przedsiębiorstw państwowych i spółek handlowych, w których Skarb Państwa był podmiotem dominującym w rozumieniu przepisów o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.

Udział każdej z pul w ogólnej kwocie środków przeznaczonych na udzielanie finansowego wsparcia w danym półroczu nie będzie mógł jednak być niższy niż 10% tych środków. Takie rozwiązanie ma na celu wyeliminowanie sytuacji w której z powodu braku wniosków o finansowe wsparcie na jeden z typów przedsięwzięć w jednej edycji ograniczy możliwość ubiegania się o finansowe wsparcie w kolejnej edycji.

Aby zapewnić pełne wykorzystanie środków w trakcie roku wprowadzono dwie dodatkowe procedury:

- w sytuacji, gdy po zewidencjonowaniu wniosków okazuje się, że w jednej z pul środków jest za mało a w drugiej za dużo, przenosi się środki, które nie będą wykorzystane między pulami (z puli nadwyżkowej do puli z niedoborem);
- w sytuacji gdy dwie pule nie pokrywają zapotrzebowania środki pochodzące z puli nadwyżkowej pokrywają zapotrzebowanie na pozostałe typy przedsięwzięć w wysokości proporcjonalnej do udziału poszczególnych pul w całkowitej kwocie środków dostępnych w udziale finansowego wsparcia;
- jeśli w pierwszym półroczu wystąpi nadwyżka środków nad zapotrzebowaniem, nadwyżka ta powiększa pulę środków na drugie półrocze.

Zapotrzebowanie na finansowe wsparcie ustala się na podstawie wniosków złożonych zgodnie z wymogami określonymi w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 19 i 20 ustawy zmienianej w art. 1 - załączniku nr 1, nr 2 i nr 3 do ustawy. Zgodnie z delegacjami ustawowymi, rozporządzenia wykonawcze nie będą określały kryteriów oceny wniosków. Jest to związane ze zmianą finansowania programu, która poprzez wykorzystanie rezerwy celowej pozwoli na ciągłe przyjmowanie wniosków i dofinansowanie wszystkich przedsięwzięć spełniających warunki określone w przepisach. W okresie przejściowym, do momentu wprowadzenia rezerwy celowej (co jest ściśle związane z wejściem w życie obowiązkowych standardów dotyczących mieszkań budowanych w ramach społecznego budownictwa czynszowego) tymczasowe kryteria oceny wniosków zostaną zachowane w formie załączników do ustawy.

Kryteria tymczasowe zostały utworzone w oparciu o rozwiązania zawarte w obecnie obowiązujących aktach wykonawczych do ustawy. Katalog tymczasowych kryteriów oceny

wniosku o udzielenie finansowego wsparcia na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem oraz mieszkań chronionych został poszerzony o kryterium o nazwie: Lokalizacja przedsięwzięcia zdefiniowanym jako: Przedsięwzięcie zlokalizowane jest na terenie miasta powyżej 20 tys. mieszkańców, z wyłączeniem miast wojewódzkich.

W związku z diagnozowaną w projekcie Strategii na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju utratą funkcji społeczno-gospodarczych w przypadku miast powyżej 20 tys. mieszkańców nie będących miastami wojewódzkimi, proponuje się uzupełnienie tymczasowych kryteriów oceny wniosków o kryterium premiujące przedsięwzięcia realizowane w średnich miastach, w celu aktywizacji ich zasobów i potencjałów. Działanie takie wpisuje się w cel określony w Strategii na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju, czyli *Zrównoważony rozwój kraju wykorzystujący indywidualne potencjały poszczególnych terytoriów*, w tym w kierunku interwencji: *Aktywizacja zasobów i potencjałów miast średnich, tracących funkcje społeczno-gospodarcze*, który ma służyć zapobieganiu marginalizacji obszarów o niekorzystnych perspektywach rozwojowych poprzez uruchomienie impulsów stymulujących rozwój przedsiębiorczości, dalszą poprawę dostępu do podstawowych dóbr i usług publicznych o pierwszorzędym znaczeniu rozwojowym, a także poprawę wahadłowej mobilności przestrzennej mieszkańców.

Bank Gospodarstwa Krajowego zobowiązany jest do opublikowania w Biuletynie Informacji Publicznej wysokość kwoty przeznaczonej na udzielenie finansowego wsparcia na dany rok, wysokość pul przeznaczonych na realizację poszczególnych typów przedsięwzięć w pierwszym i drugim półroczu danego roku, a także zmiany wysokości tej kwoty i tych pul.

W sytuacji, gdy środki zaplanowane na finansowanie przedsięwzięć w półroczu są wystarczające, aby zaspokoić całość zgłoszonego popytu, BGK udziela wsparcia wszystkim chętnym spełniającym wymogi ustawowe. Jeśli jednak w którejś z pul wystąpi niedobór środków w stosunku do potrzeb, BGK wybiera najlepsze przedsięwzięcia z danej puli w oparciu o kryteria określone w załączniku nr 1 i 2 do ustawy.

Zgodnie z projektem, nowelizacja ustawy wejdzie w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia (**art. 15 projektu**).

Przedkładany projekt ustawy jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.

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

Projekt ustawy nie zawiera przepisów technicznych i w związku z tym nie podlega procedurze notyfikacji w rozumieniu przepisów *rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych* (Dz. U. Nr 239, poz. 2039, z późn. zm.).

Zgodnie z przepisami *ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingskiej w procesie stanowienia prawa* (Dz. U. Nr 169, poz. 1414, z późn. zm.) projekt został zamieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji.

| | |
|--|---|
| <p>Nazwa projektu Projekt ustawy o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych oraz niektórych innych ustaw</p> <p>Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa</p> <p>Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu Kazimierz Smoliński, Sekretarz Stanu</p> <p>Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu Wiktoria Machnik – Departament Mieszkalnictwa nr tel. (22) 522-53-08, adres e-mail: wiktoria.machnik@mib.gov.pl</p> | <p>Data sporządzenia 12.10.2016 r.</p> <p>Źródło: inne¹</p> <p>Nr w wykazie prac UD99</p> |
|--|---|

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Wobec przełamania podstawowych problemów mieszkaniowych związanych z istniejącymi deficytami ilościowymi i jakościowymi, głównym wyzwaniem polskiej polityki mieszkaniowej jest dostępność mieszkań dla grup społecznych o niskich i umiarkowanych dochodach. Nowelizacja ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 833, z późn. zm.) stanowi odpowiedź na wnioski płynące z dotychczasowej realizacji programu wsparcia budownictwa socjalnego. Ma na celu likwidację barier ograniczających efektywne wydatkowanie środków publicznych oraz racjonalne gospodarowanie gminnym zasobem mieszkaniowym, a w konsekwencji zaspokajanie podstawowych potrzeb mieszkaniowych osób zagrożonych wykluczeniem społecznym ze względu na niskie dochody lub szczególnie trudną sytuację życiową. Nowelizacja dostosowuje również program do założeń Narodowego Programu Mieszkaniowego. Wprowadza ponadto rozwiązania umożliwiające rozwój spójnej oferty mieszkań na wynajem kierowanych do gospodarstw domowych nieaspirujących do własności mieszkaniowej z uwagi na niższe dochody i preferencje mieszkaniowe.

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

Rekomendowane rozwiązanie: Mając na względzie wnioski wynikające z dotychczasowej realizacji programu wsparcia budownictwa socjalnego oraz działania planowane w Narodowym Programie Mieszkaniowego, przyjęte rozwiązania wymagają modyfikacji przepisów w zakresie procedur przekazywania środków budżetowych z przeznaczeniem na finansowanie instrumentu i rozliczania przedsięwzięć oraz gospodarowania zasobem lokali mieszkalnych dla osób najuboższych, a także określenia zasad udzielania finansowego wsparcia i eksploatacji zasobu w ramach instrumentu wspierającego budowę mieszkań na wynajem dla osób o niższych dochodach.

Planowane narzędzie interwencji: opcja legislacyjna – nowelizacja ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, mająca na celu racjonalizację zasad udzielania finansowego wsparcia, zmiany prawne w zakresie zasad gospodarowania lokalami mieszkalnymi w mieszkaniowym zasobie gminy, przeznaczonymi dla osób najuboższych, a także określenie zasad udzielania bezzwrotnych dotacji z przeznaczeniem na udział gmin i związków międzygminnych w przedsięwzięciach społecznego budownictwa czynszowego oraz eksploatacji powstałego zasobu. Najistotniejsze zmiany ustawowe, które przyczynią się do osiągnięcia wskazanego celu, to:

- ponoszenie wydatków budżetowych w okresie ich rzeczywistej wymagalności, powiązanej z terminami realizacji przedsięwzięć objętych wsparciem;
- likwidacja obowiązku wydziałania tzw. ekwiwalentnego zasobu lokali socjalnych;
- uwzględnienie instytucji najmu socjalnego;
- wydłużenie okresu rozliczenia przedsięwzięć realizowanych przez organizacje pożytku publicznego;
- uzupełnienie przepisów o zasady udzielania wsparcia w ramach nowego instrumentu oraz eksploatacji powstałego zasobu.

Inne analizowane rozwiązania (przyczyna niezastosowania): nie jest możliwe pozalegisłacyjne rozwiązanie problemu – pierwsza część zagadnień objętych nowelizacją stanowi już materię przepisów ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych. Z uwagi na odpowiadający rozwiązaniom określającym nowy instrument wsparcia mieszkalnictwa model finansowania

¹ Inicjatywa własna.

przyjęty w ww. ustawie, tj. bezzwrotną dotację udzielaną m. in. samorządom lokalnym na określone cele inwestycyjne, zasadne jest ponadto rozszerzenie zakresu niniejszej ustawy o przepisy dotyczące udzielania finansowego wsparcia na budowę mieszkań na wynajem dla osób o niższych dochodach.

Oczekiwany efekt: zwiększenie efektów rzeczowych programu wsparcia budownictwa socjalnego, racjonalizacja zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a także rozwój zasobu mieszkań na wynajem dla osób o niższych dochodach.

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

Budownictwo społeczne – wnoszone przy udziale środków publicznych i przeznaczone dla osób niezamożnych występuje w zdecydowanej większości państw europejskich. Systemy tego budownictwa różnią się jednak znacznie w poszczególnych krajach. Począwszy od wielkości zasobów, przez sposoby finansowania, wysokość czynszów, aż po grupy społeczne, do których są adresowane. Największe zasoby takich mieszkań posiadają rozwinięte państwa Europy Północno-Zachodniej, takie jak Holandia, Dania, Szwecja, Finlandia, Francja i Wielka Brytania, a najmniejsze – państwa Europy Południowej (Grecja, Hiszpania, Portugalia) oraz byłego obozu socjalistycznego (Węgry, Litwa, Łotwa).

Wspomaganie społecznego budownictwa czynszowego w państwach Europy Zachodniej odbywa się przy użyciu zróżnicowanych instrumentów: od niskooprocentowanych, długoterminowych kredytów, przez rozmaite ulgi podatkowe i gwarancje, po przekazywane po cenach niższych od rynkowych, czy nawet bezpłatnie, tereny budowlane. W państwach, gdzie zasoby tego budownictwa stanowią ok. 15% lub więcej, zamieszkiwane są one przez dość zróżnicowane grupy społeczne, natomiast jeśli zasoby takie są mniejsze niż 5%, to mają one charakter zbliżony do polskiego budownictwa socjalnego.

Jeśli na przestrzeni lat znaczenie budownictwa społecznego wydawało się stopniowo słabnąć, to w ostatnim okresie w związku z rosnącymi problemami z napływem uchodźców rola tego budownictwa wyraźnie zaczyna zyskiwać na znaczeniu. Jeśli budownictwo społeczne jest domeną organizacji działających bez zysku (w rodzaju polskich TBS-ów), względnie w mniejszym stopniu gmin, to budownictwo społeczne jest w gestii gmin lub organizacji charytatywnych, które zajmują się nie tylko dostarczaniem mieszkań, ale dbają też o adaptację społeczną ich mieszkańców. Budownictwo socjalne jest przeważnie w pełni finansowane przez władze publiczne.

4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

| Grupa | Wielkość | Źródło danych | Oddziaływanie |
|-----------------------------|----------|---------------|--|
| Bank Gospodarstwa Krajowego | 1 | Dane MIiB | <ol style="list-style-type: none"> 1. Modyfikacja zasad udzielania finansowego wsparcia na realizację przedsięwzięć w ramach programu wsparcia społecznego budownictwa czynszowego przez powiązanie terminu przekazywania środków budżetowych z terminami realizacji przedsięwzięć objętych programem. 2. Nowy instrument finansowego wsparcia z przeznaczeniem na budowę mieszkań na wynajem, wymagający m.in. dostosowania dotychczas wdrażanych procedur. |
| Gminy | 2478 | Dane MSWiA | <ol style="list-style-type: none"> 1. Bardziej efektywny rozwój mieszkaniowego zasobu gminy (możliwość sfinansowania inwestycji mieszkaniowych na poziomie pokrywającym szacowany deficyt lokali komunalnych) oraz |

| | | | |
|-------------------------------------|-------------|-------------|---|
| | | | <p>zwiększenie liczby dostępnych mieszkań na wynajem na terenie gminy poprzez jej współpracę z podmiotem zewnętrznym.</p> <p>2. Poprawa warunków realizacji lokalnej polityki mieszkaniowej i gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy przez uwzględnienie instytucji najmu socjalnego, umożliwiającej bardziej elastyczne zarządzanie mieszkaniami, a także stworzenie oferty mieszkań na wynajem adresowanych do części dotychczasowych lokatorów mieszkań komunalnych.</p> <p>3. Wydłużenie terminu rozliczania kosztów przedsięwzięcia.</p> |
| Powiaty | 380 | Dane MSWiA | <p>1. Zwiększenie efektów rzeczowych dzięki finansowemu wsparciu udzielanemu w ramach programu.</p> <p>2. Wydłużenie terminu rozliczania kosztów przedsięwzięcia.</p> |
| Związki międzygminne | 215 | Dane MSWiA | <p>1. Bardziej efektywny rozwój zasobu mieszkaniowego oraz zwiększenie liczby dostępnych mieszkań na wynajem na terenie gmin tworzących związek.</p> <p>2. Wydłużenie terminu rozliczania kosztów przedsięwzięcia.</p> |
| Towarzystwa budownictwa społecznego | 242 | Dane MIiB | Umożliwienie realizacji przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych mających na celu budowę mieszkań na wynajem dla osób o niższych dochodach przy finansowym udziale samorządów lokalnych. |
| Spółki gminne (inne niż gminne tbs) | Brak danych | Brak danych | Zwiększenie efektów rzeczowych dzięki finansowemu wsparciu udzielanemu w ramach programu. |
| Organizacje publicznego pożytku | 8030 | MRPiPS | Złagodzenie procedur rozliczania kosztów przedsięwzięcia oraz |

| | | | |
|---|-------------|-------------|---|
| | | | wydłużenie terminu realizacji przedsięwzięcia, a w konsekwencji szersza realizacja przedsięwzięć nastawionych docelowo na zaspokajanie potrzeb osób o szczególnych potrzebach oraz osób zagrożonych bezdomnością. |
| Inne osoby prawne (spółdzielnie mieszkaniowe, deweloperzy etc.) | Brak danych | Brak danych | Umożliwienie realizacji przedsięwzięć mających na celu budowę mieszkań na wynajem dla osób o niższych dochodach przy finansowym udziale samorządów lokalnych. |

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

Projekt nowelizacji ustawy zostanie skierowany do konsultacji z terminem zajęcia stanowiska 21 dni od otrzymania pisma. Konsultacje zostaną podsumowane po ich zakończeniu.

W ramach konsultacji społecznych projekt zostanie skierowany do Banku Gospodarstwa Krajowego, inwestorów społecznego budownictwa czynszowego, organizacji społecznych zajmujących się mieszkalnictwem, związków zawodowych oraz związków zrzeszających jednostki samorządu terytorialnego (ZMP, UMP).

6. Wpływ na sektor finansów publicznych

| (ceny stałe z 2016 r.) | Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [mln zł] | | | | | | | | | | | | |
|----------------------------------|---|----------------|----------------|------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|----------------|------|
| | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | Łącznie (0-10) | |
| Dochody ogółem | - | - | - | 750 | 750 | 750 | 750 | 750 | 750 | 750 | 750 | 750 | 6000 |
| budżet państwa | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| JST | - | - | - | 750 | 750 | 750 | 750 | 750 | 750 | 750 | 750 | 750 | 6000 |
| pozostałe jednostki (oddzielnie) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Wydatki ogółem | - | - | - | 750 | 750 | 750 | 750 | 750 | 750 | 750 | 750 | 750 | 6000 |
| budżet państwa | - ² | - ² | - ³ | 750 ⁴ | 750 | 750 | 750 | 750 | 750 | 750 | 750 | 750 | 6000 |
| JST | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| pozostałe jednostki (oddzielnie) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Saldo ogółem | - | - | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | - | 0 |
| budżet państwa | - | - | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | - | 0 |
| JST | - | - | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | - | 0 |

² W 2016 r., zgodnie z ustawą budżetową, na program wsparcia budownictwa socjalnego, realizowany w oparciu o obecnie obowiązujące przepisy ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, noclegowni i domów dla bezdomnych, przewidziana jest kwota 100 mln zł. W 2017 r. kwota ta, zgodnie z projektem ustawy budżetowej, wyniesie 150 mln zł.

³ Proponowana w projekcie nowelizacji ustawy zmiana sposobu rozliczania programu z budżetem państwa na rezerwę celową spowoduje, że zapotrzebowanie zgłoszone przez inwestorów w 2018 r. w ramach obecnego programu wsparcia, znajdzie przełożenie na wydatki budżetowe dopiero w kolejnych latach (stąd na chwilę obecną brak wydatków budżetowych zaplanowanych na 2018 r.). Jednocześnie, nowy instrument wsparcia budowy mieszkań na wynajem o ograniczonym czynszu zacznie generować koszty dopiero od 2019 r.

⁴ Koszty uwzględnione w tabeli od 2019 r. obejmują łącznie koszty budżetu państwa przypadające na instrument wsparcia budownictwa komunalnego oraz instrument wsparcia budowy mieszkań czynszowych o ograniczonym czynszu. Zwiększenie wydatków budżetowych (w stosunku do bazowego 2016 r.) począwszy od 2019 r. stanowi konsekwencję wprowadzenia zasady, zgodnie z którą do finansowania zakwalifikowane będą wszystkie poprawne formalnie wnioski złożone przez inwestorów, przy systemowym zapewnieniu optymalizacji inwestycyjnej przedsięwzięcia (wprowadzenie obowiązkowych standardów budownictwa społecznego). Przy czym kwoty wskazane w kolejnych latach mają charakter poglądowy i zależą od rzeczywistego zapotrzebowania zgłaszanego przez samorządy lokalne.

| | | | | | | | | | | | | |
|----------------------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| pozostałe jednostki (oddzielnie) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
|----------------------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

| | |
|---------------------|--|
| Źródła finansowania | Fundusz Dopłat (Fundusz Dopłat w zakresie instrumentów objętych niniejszą nowelizacją będzie zasilany ze środków budżetowych pochodzących z rezerwy celowej, której wysokość na dany rok ustalana będzie na podstawie deklarowanych przez beneficjentów terminów wypłaty finansowego wsparcia, z uwzględnieniem możliwych przesunięć wynikających z realizacji przedsięwzięcia). |
|---------------------|--|

| | |
|--|---|
| Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń | <p>Poziomy realizacji instrumentów wynikają z oceny realnych możliwości przygotowania przez inwestorów, w tym gminy, przedsięwzięć do realizacji. Począwszy od 2018 r., edycje naboru wniosków o wsparcie w ramach poszczególnych instrumentów będą miały charakter otwarty, zapewniając – bez ograniczania limitu edycji dla poszczególnych lat – możliwość uruchomienia dofinansowania inwestycji na poziomie odpowiadającym szacowanym niedoborom mieszkań w poszczególnych segmentach rynku (łącznie w ramach instrumentów od 2018 r. możliwość uruchomienia finansowania przedsięwzięć do poziomu ok. 168 tys. mieszkań, przy założeniu uruchomienia finansowania ze środków budżetowych od roku 2019, w związku z powiązaniem okresu wymagalności środków budżetowych z terminami, w jakich realizowane będą inwestycje objęte wsparciem).</p> <p>Prognozowane łączne efekty instrumentów w zakresie społecznego budownictwa czynszowego (czyli instrumentów stanowiących przedmiot niniejszej nowelizacji oraz instrumentu realizowanego na gruncie ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego; tj. ok. 200 tys. mieszkań w latach 2016-2026) korespondują ze zdiagnozowanymi deficytami w zakresie lokali socjalnych, komunalnych oraz na wynajem na poziomie około 300 tys. mieszkań, przy założeniu jednoczesnego wprowadzenia zmian w zasadach gospodarowania obecnym zasobem mieszkaniowym gmin oraz uruchomieniu programu Mieszkanie+.</p> <p>Założenia:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Limit kwalifikacji do finansowania wniosków o wsparcie z Funduszu Dopłat w ramach programu wspierającego budownictwo komunalne w 2017 r. na aktualnie obowiązujących zasadach, w wysokości odpowiadającej 150% zapotrzebowania wynikającego z wniosków złożonych w pierwszej edycji programu w 2016 r., tj. na łącznym poziomie ok. 150 mln zł. • W zakresie instrumentu wsparcia budownictwa komunalnego: <ul style="list-style-type: none"> – Maksymalna wysokość wsparcia wynosić będzie 30-55% kosztów przedsięwzięcia. – Średnia wielkość lokalu mieszkalnego powstającego z udziałem finansowego wsparcia przyjęta do kalkulacji wydatków: 40 m². – Maksymalny koszt budowy 1 m² lokalu mieszkalnego, zakładający w perspektywie najbliższych dwóch lat wypracowanie standardów realizacji społecznego budownictwa czynszowego umożliwiających maksymalizację efektów zainwestowanych środków budżetowych przy zachowaniu odpowiednich norm bytowo-technicznych: 3 tys. zł. • W zakresie instrumentu wsparcia budowy mieszkań na wynajem o ograniczonym czynszu: <ul style="list-style-type: none"> – Maksymalna wysokość wsparcia wynosić będzie: 20% kosztów inwestycji. – Średnia wielkość lokalu mieszkalnego powstającego z udziałem finansowego wsparcia przyjęta do kalkulacji wydatków: 50 m². – Maksymalny koszt budowy 1 m² lokalu mieszkalnego, zakładający w perspektywie najbliższych dwóch lat wypracowanie standardów realizacji społecznego budownictwa czynszowego umożliwiających maksymalizację efektów zainwestowanych środków budżetowych przy zachowaniu odpowiednich norm bytowo-technicznych: 3,5 tys. zł. |
|--|---|

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 | duże przedsiębiorstwa | - | - | - | - | - | - | - |

| | | | | | | | | |
|--|--|---|---|---|---|---|---|---|
| pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z 2016 r.) | sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw | - | - | - | - | - | - | - |
| | rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe | - | - | - | - | - | - | - |
| W ujęciu niepieniężnym | duże przedsiębiorstwa | - | | | | | | |
| | sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw | - | | | | | | |
| | rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe | - | | | | | | |
| Niemierzalne | przedsiębiorstwa (w tym MŚP) | Uzyskanie w przypadku inwestorów społecznego zasobu mieszkań czynszowych możliwości podjęcia nowej działalności inwestycyjnej w zakresie społecznego budownictwa czynszowego – w formie wsparcia budowy mieszkań na wynajem o ograniczonym czynszu. | | | | | | |
| | rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe | Uzyskanie możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych przez docelowe grupy adresowania instrumentów społecznego budownictwa czynszowego, co może pozytywnie wpływać również na decyzje o założeniu lub rozwoju rodziny. | | | | | | |
| Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń | Nie dotyczy. | | | | | | | |

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

nie dotyczy

Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie
wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli
zgodności).

- tak
 nie
 nie dotyczy

- zmniejszenie liczby dokumentów
 zmniejszenie liczby procedur
 skrócenie czasu na załatwienie sprawy
 inne:

- zwiększenie liczby dokumentów
 zwiększenie liczby procedur
 wydłużenie czasu na załatwienie sprawy
 inne:

Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich
elektronizacji.

- tak
 nie
 nie dotyczy

Komentarz: Nie dotyczy

9. Wpływ na rynek pracy

Poprawa sytuacji w zakresie mobilności na rynku pracy wskutek umożliwienia uzyskania finansowego wsparcia z budżetu państwa na realizację przedsięwzięć polegających na tworzeniu mieszkań na wynajem o ograniczonym czynszu.

Szereg pozytywnych oddziaływań na rynek pracy, takich jak wzrost zatrudnienia w przedsiębiorstwach specjalizujących się w robotach budowlano-montażowych, produkcji i dystrybucji materiałów budowlanych czy wyposażenia mieszkań.

10. Wpływ na pozostałe obszary

- środowisko naturalne
 sytuacja i rozwój regionalny
 inne:

- demografia
 mienie państwowe

- informatyzacja
 zdrowie

Omówienie wpływu

Efekty projektowanej regulacji mogą pozytywnie oddziaływać na podejmowanie decyzji o założeniu lub rozwoju rodziny z uwagi na zwiększenie liczby lokali komunalnych oraz lokali mieszkalnych na wynajem o ograniczonym czynszu.

Z uwagi na to, że bezzwrotne finansowe wsparcie na realizację przedsięwzięć w ramach instrumentów będzie kierowane do podmiotów działających w różnych rejonach kraju, ich realizacja może przyczynić się do rozwoju nie tylko większych miast, ale również mniejszych miejscowości.

11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego

Planuje się, że proponowane rozwiązania zostaną przyjęte przez Radę Ministrów w I kwartale 2017 r., a następnie po przyjęciu przez Parlament wejdą w życie do końca I półrocza 2017 r., tak aby możliwy był we wrześniu 2017 r. nabór wniosków w ramach nowego instrumentu wsparcia mieszkalnictwa.

Ponadto planuje się nowelizację aktów wykonawczych do ustawy celem dostosowania procedury do przyjętych rozwiązań.

Niezależnie od powyższego, planuje się wydanie aktów wykonawczych ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określających:

1. standardy umożliwiające realizację przedsięwzięć z udziałem bezzwrotnego wsparcia z budżetu państwa w ramach zintegrowanego programu społecznego budownictwa czynszowego przy zapewnieniu użyteczności społecznej i gospodarczej powstających zasobów,
2. zakres informacji o finansowym wsparciu udzielanym na podstawie ustawy oraz o finansowym wsparciu możliwym do udzielenia w związku z rozpatrywanymi przez Bank Gospodarstwa Krajowego wnioskami, mając na względzie zapewnienie prawidłowego planowania środków rezerwy celowej, zapewnienie efektywności wykorzystania środków Funduszu Dopłat oraz umożliwienie monitorowania i kontrolowania realizacji ustawy.

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

W ramach już obecnie funkcjonującego programu ewaluacja efektów odbywa się w oparciu o comiesięczne Komunikaty z postępu prac, jak również kwartalne informacje o realizacji planu finansowego Funduszu Dopłat. Dodatkowo w ramach rozwiązań określonych w uchwale Rady Ministrów w sprawie przyjęcia „Narodowego Programu Mieszkaniowego”, począwszy od 2018 r. minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa będzie przedstawiał Radzie Ministrów, w terminie do dnia 31 marca, roczną informację o realizacji działań w ramach Narodowego Programu Mieszkaniowego, w tym również programu wsparcia społecznego budownictwa czynszowego. Informacja ta będzie ponadto przekazywana Krajowej Radzie Mieszkaniowej w celu jej oceny w zakresie zgodności z przyjętymi celami Narodowego Programu Mieszkaniowego oraz obowiązującymi strategiami rozwoju. Podstawowym wskaźnikiem ewaluacji programu będzie liczba sfinansowanych w ramach poszczególnych instrumentów lokali mieszkalnych / miejsc noclegowych.

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